
Comment assurer la sécurité et la santé des copropriétaires en danger ?

Publié le 03/06/2014



Pour assurer la sécurité et la santé publique des copropriétaires en danger, l'Etat peut décider d'acquérir un l'immeuble en copropriété qui fait face à de graves difficultés financières.

Pour assurer la sécurité et la santé publique des copropriétaires en danger, **l'Etat peut décider d'acquérir en vue de l'expropriation, de la réhabilitation ou de la démolition un l'immeuble en copropriété qui fait face à de graves difficultés financières ou de gestion.**

Comment ? Par la désignation d'un expert.

La désignation d'un expert permet de faire un bilan de l'état financier et des travaux à réaliser. La procédure peut aboutir à l'expropriation des copropriétaires moyennant une indemnité.

Dans quel cas peut-être engagée une procédure de carence ?

Une procédure de carence peut être engagée lorsque, dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, le propriétaire est- en raison de **graves difficultés financières ou de gestion** et de **l'importance des travaux à mettre en œuvre** - dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants.

Qui peut saisir le tribunal ?

Le maire de la commune ou le président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) peut saisir le président du Tribunal de Grande Instance (TGI) aux fins de désignation d'un ou plusieurs experts.

Après accord du maire ou du président de l'EPCI, la saisine peut être également effectuée par le représentant de l'Etat dans le département, le syndic, l'administrateur ou des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat.

Quel est le rôle des experts désignés ?

Ces experts seront chargés de constater l'importance du déséquilibre financier du copropriétaire, la répartition des dettes par le copropriétaire ainsi que la nature et l'état des parties communes et, conséquemment, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants.

Que peut ordonner le président du TGI ?

Au vu des conclusions de l'expertise, le président du TGI peut **déclarer l'état de carence du propriétaire**.

L'ordonnance peut contenir la **désignation d'un administrateur provisoire** pour préparer la liquidation des dettes de la copropriété et assurer les interventions urgentes de mise en sécurité.

Le syndicat ou le syndic peuvent contester le prononcé de l'état de carence et la nomination d'un administrateur provisoire dans les deux mois de la délivrance de l'ordonnance de carence.

Quand peut-il y avoir expropriation ?

Lorsque l'état de carence a été déclaré, l'expropriation de l'immeuble est poursuivie au profit de la commune, de l'EPCI, d'un opérateur, de l'organisme ayant vocation à assurer la gestion des parties communes expropriées, d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement ou d'une société de construction dans laquelle l'Etat détient la majorité du capital.

Que peut décider le représentant de l'Etat dans le département ?

Au vu de l'ordonnance de carence, du projet simplifié d'acquisition publique, du projet de plan de relogement ainsi que des observations du public, le représentant de l'Etat dans le département peut notamment, par arrêté, **déclarer l'utilité publique** du projet d'acquisition et **fixer le montant de l'indemnité** provisionnelle allouée au propriétaire ou aux copropriétaires

Comment est déterminée l'indemnité d'expropriation ?

Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou des droits réels et celles du calcul de l'indemnité d'expropriation sont soumises aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La valeur des biens est appréciée en tenant compte du montant des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble mentionnés dans le rapport d'expertise et, le cas échéant, du coût des travaux prescrits sur les logements par arrêtés.

Cette indemnité d'occupation ouvre droit aux allocations de logement pour les propriétaires occupants.