

# LOI ALUR

## Copropriétés dégradées *prévention et traitement*

RENCONTRE  
DES ACTEURS DU  
LOGEMENT  
ET DE  
L'HÉBERGEMENT  
DANS LE VAL-D'OISE

25 JUIN 2014 - 13H45  
SALON D'HONNEUR  
DE LA PREFECTURE



## Copropriétés dégradées

### *les principales dispositions de la loi Alur*

- Prévention de l'endettement et de la dégradation
- Traitement curatif

# Prévention de l'endettement et de la dégradation

Loi Alur : copropriétés dégradées

## Les enjeux dans le Val d'Oise

- 486 147 logements dont 440 512 résidences principales
- environ 7 980 copropriétés (Filocom 2011), soit environ 145 350 logements en copropriétés
- des enjeux importants de rénovation :
  - un parc vieillissant : 10% de résidences principales en copropriétés construites avant 1948 et 40 % des résidences principales en copropriétés construites entre 1949 et 1974 (Filocom 2011)
- un parc accueillant notamment des propriétaires occupants aux ressources fragiles : 42 % de ménages modestes et très modestes (Anah)
- de nombreuses copropriétés fragiles concernées par ces risques : environ 1 350 copropriétés fragiles, soit 17% du parc

**Loi Alur : copropriétés dégradées**

## Repérer, prévenir l'endettement et la dégradation des copropriétés

### → Création d'un registre d'immatriculation de syndicats de copropriétaires (art 52 et 53)

- Attribution d'un **numéro d'identification** à la copropriété
- Immatriculation par :
  - syndic pour les copropriétés existantes, à horizon 2018
  - notaire pour les immeubles neufs ou mis en copropriété, à compter du 31/12/2016. Il peut immatriculer d'office
- Défaut d'immatriculation ou de transmission des données = impossibilité de subventions publiques
- Comporte notamment les données financières et les données relatives au bâti
- **Registre entièrement dématérialisé** : immatriculation par saisie en ligne ou transmission des données par les logiciels des syndicats

**Loi Alur : copropriétés dégradées**

## Repérer, prévenir l'endettement et la dégradation des copropriétés

### → Améliorer l'information des acquéreurs de lots de copropriétés (art 54)

- Mentions obligatoires dans les annonces relatives à la vente d'un lot
- Création d'une fiche synthétique : données financières et techniques
- Mention de la superficie de la partie privative (surface Carrez) et de la surface habitable dans toute promesse de vente ou achat
- Annexes obligatoires à la promesse de vente ou à défaut à l'acte de vente

## Repérer, prévenir l'endettement et la dégradation des copropriétés

### → Mesures relatives au syndic (art 55, 56)

- Modèle-type de contrat et concurrence des contrats de syndic
- Clarifier les rémunérations des syndics : forfaitisation des prestations courantes
- Rendre les actions du syndic plus transparentes, notamment :
  - obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat
  - interdiction pour le syndic d'avancer des fonds ou de compenser avec tout autre compte
- Moderniser la gestion des copropriétés

**Loi Alur : copropriétés dégradées**

## Repérer, prévenir l'endettement et la dégradation des copropriétés

### → Mesures facilitant le financement des travaux (art 58)

- Instauration d'un fonds de travaux obligatoire (art 58)

### → Mesures facilitant la connaissance de l'état de la copropriété (art 58)

- Diagnostic technique global des immeubles en copropriété à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017

### → Autres mesures (art 55 à 61)

- Faciliter la prise de décision en AG : règles de majorité



## Repérer, prévenir l'endettement et la dégradation des copropriétés

→ Mesures de protection du syndicat de copropriétaires en cas d'impayés de charges (art 55 et 58)

- Vote du copropriétaire endetté pas pris en compte, lorsque l'AG autorise la saisie de son lot
- En empêchant l'expansion des marchands de sommeil dans la copropriété :
  - le notaire informe le syndic du nom de l'acquéreur avant signature de l'acte
  - un copropriétaire endetté ne peut acheter un autre lot sauf s'il régularise sa situation

# Copropriétés dégradées : traitement curatif

## Redresser efficacement les copropriétés dégradées

→ **Amélioration de la procédure d'alerte pour la désignation d'un mandataire *ad hoc***  
(art 63)

- Déclenchement plus précoce de la procédure dans les plus grandes copropriétés à 15 % au lieu de 25 % des impayés
- En l'absence d'action du syndic, saisine du juge ouverte au maire de la commune, au P. de l'EPCI, au préfet ou au procureur de la République
- Obligation de coopération du syndic (transmission des pièces) avec le mandataire *ad hoc*. Sinon possibilité de sanction du juge

## Redresser efficacement les copropriétés dégradées

### → Réforme de la procédure d'administration provisoire et élargissement des pouvoirs de saisine et des missions de l'administrateur provisoire (art 64)

- Les élus locaux (maires et P. d'EPCI) peuvent demander au juge le placement sous administration provisoire et demander, à tout moment, la modification de la mission ou sa fin
- Missions élargies pouvant être attribuées à l'administrateur provisoire :
  - assurer la liquidation des dettes des syndicats dissous ou expropriés
  - proposer au préfet la mise en place d'un plan de sauvegarde
  - utiliser les sommes déposées sur le fonds travaux pour financer des travaux d'urgence

## Redresser efficacement les copropriétés dégradées

→ **Nouvelles marges de manœuvre de l'administrateur provisoire sur la gestion de la créance des syndicats de copropriétaires (art 64)**

- Recensement des créances : les créances non déclarées dans les délais sont inopposables à la procédure
- Mise en place du plan d'apurement des dettes : échéancier de paiement validé par le juge (durée 5 ans prolongeable)
- Cession d'actifs du syndicat pour diminuer sa dette
- Effacement partiel de la dette

## Redresser efficacement les copropriétés dégradées

### → Administration provisoire renforcée

Sur demande de l'administrateur provisoire ou du maire ou du président de l'EPCI :

- Opérateur maître d'ouvrage de travaux et pouvant jouer le rôle de tiers financeur dans le cadre d'un contrat proche d'un bail à réhabilitation : bailleur HLM, SEM ou autre
- La rémunération de l'opérateur ouvre droit à l'allocation logement

## Redresser efficacement les copropriétés dégradées

### → Outils mobilisables dans le cadre des opérations de requalification de copropriétés dégradées (Orcod) (art 65)

- Portage de logements pendant la durée du projet : démolition, remise sur le marché, cession en bloc à un bailleur social
- Mobilisation des contingents publics comme dans le cadre des opérations d'habitat indigne, pour le relogement des occupants
- Mise en œuvre du droit de préemption urbain renforcé avec possibilité de demander un rapport sur l'état du logement

## Redresser efficacement les copropriétés dégradées

### → Réforme du plan de sauvegarde (art 69)

- Clarification des objectifs
- Renforcement du rôle des EPCI, des communes et du rôle du coordonateur
- Articulation de la procédure avec celle de l'administration provisoire
  - possibilité de la déclencher si le syndicat n'adhère pas aux mesures du plan
  - administrateur provisoire membre de la commission d'élaboration
- Information du syndicat renforcée
- Modalités de mise en œuvre clarifiées
  - introduction d'une convention de mise en œuvre
  - possibilité de proroger par période de 2 ans le plan
  - obligation d'évaluation
- Syndic tenu de coopérer dans le cadre du plan de sauvegarde



## Redresser efficacement les copropriétés dégradées

→ **Lorsque la copropriété n'est plus redressable : modification de la procédure de carence (art 72)**

- Réduction des délais : l'expert rend son rapport sous 3 mois
- Réduction des coûts : calcul de l'indemnité d'expropriation basé sur la valeur réelle du bien

Direction départementale des  
territoires du Val d'Oise

