

Loi relative à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement – copropriétés en difficultés

La [loi n° 2024-322 du 9 avril 2024](#) visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement est parue au JO du 10 avril.

Elle comporte des mesures susceptibles d'impacter toutes les copropriétés (cf notre [Actu du 10 avril](#)) et d'autres spécifiques aux copropriétés en difficultés.

De plus, quelques mesures concernent la gestion locative (cf notre [Actu du 16 mai](#)).

L'objet de cette note est de présenter les mesures spécifiques aux copropriétés en difficultés.

Restitution des sommes versées par l'occupant d'un logement objet d'un arrêté de mise en sécurité ou d'insalubrité et faisant l'objet d'une procédure d'expropriation (art. 9 de la loi)

L'occupant qui a payé à l'exproprié des sommes en contrepartie de l'occupation d'un logement faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, en violation de l'article L 521-2 du code de la construction et de l'habitation, peut en demander la restitution devant le juge de l'expropriation dans le cadre de l'instance en fixation de l'indemnité d'expropriation.

S'il fait droit à cette demande, le juge fixe le montant de la somme due à l'occupant, ordonne sa déduction de l'indemnité d'expropriation fixée au profit de l'exproprié et son versement à l'occupant, par l'expropriant, dans la limite du montant de l'indemnité d'expropriation.

Le dispositif du jugement mentionne la créance de l'occupant, le montant de l'indemnité d'expropriation et, selon le cas, la somme restant due à l'exproprié après déduction du montant de la créance de l'occupant ou la somme restant due à l'occupant par l'exproprié après cette déduction.

Cette condamnation vaut restitution au sens du même article L. 521-2 (nouvel art. L 311-8-1 du code de l'expropriation).

Entrée en en vigueur : le 11 avril 2024

L'expropriation des immeubles indignes (art. 9 de la loi)

Les situations d'immeubles insalubres ou menaçant ruine sont désormais qualifiées d'indignes.

Outre la procédure d'expropriation des immeubles indignes à titre irrémédiable déjà existante, il existe désormais une procédure d'expropriation des immeubles indignes à titre rémissible.

1/ Les conditions d'expropriation des immeubles indignes à titre rémissibles (nouvel art. L 512-1 du code de l'expropriation)

L'expropriation d'immeubles bâtis (en totalité ou partie) peut être poursuivie au profit de l'Etat, d'une société de construction dans laquelle l'Etat est actionnaire majoritaire, d'une collectivité territoriale lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- L'immeuble a fait l'objet, au cours des dix dernières années civiles, d'au moins deux arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité (cf art. L 511-11 ou L 511-19 du code de la construction et de l'habitation) ayant prescrit des mesures pour remédier à la situation qui n'ont pas été intégralement exécutées ou qui ont été exécutées d'office.

Lorsque les arrêtés portent sur une partie privative dépendant d'un immeuble en copropriété, l'expropriation engagée ne porte que sur le lot de copropriété concerné.

- Des mesures de remise en état de l'immeuble s'imposent pour prévenir la poursuite de sa dégradation. Leur nécessité est attestée par un rapport des services municipaux, intercommunaux ou de l'Etat compétents ou d'un expert

- Lorsque l'immeuble est à usage d'habitation et occupé et que la réalisation des travaux de remise en état ou la préservation de la santé et de la sécurité des occupants justifie une interdiction temporaire d'habiter, un projet de plan de relogement et, le cas échéant, d'hébergement est établi.

2/ La déclaration d'utilité publique de l'expropriation (nouvel art L 512-2 du code de l'expropriation)

L'autorité compétente de l'Etat déclare d'utilité publique l'expropriation de l'immeuble après avoir constaté que les conditions fixées à l'article L 512-1 sont remplies et, s'il y a lieu, prescrit, par arrêté, une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser.

Elle désigne la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel l'expropriation est poursuivie.

En cas d'interdiction temporaire d'habiter les lieux, l'expropriant est tenu à une obligation de relogement y compris des propriétaires.

Par la même décision, elle déclare cessibles les immeubles bâtis concernés par l'expropriation et fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ainsi qu'aux titulaires de conventions d'occupation à usage autre que d'habitation, à l'exclusion de toute indemnisation en dédommagement de la suppression d'un commerce portant sur l'utilisation comme habitation de locaux impropres à cet usage. Cette indemnité ne peut être inférieure à l'évaluation réalisée par l'autorité administrative.

L'autorité compétente de l'Etat détermine également la date à laquelle il peut être pris possession des immeubles bâtis expropriés après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle.

Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de la déclaration d'utilité publique.

L'autorité compétente de l'Etat fixe, le cas échéant, le montant de l'indemnité provisionnelle de privation de jouissance.

Lorsque le déménagement n'est pas assuré par l'administration, elle fixe le montant de l'indemnité provisionnelle de déménagement.

Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité compétente de l'Etat poursuit la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation (nouvel Art. L 512-3 du code de l'expropriation).

Le relogement des occupants s'effectue conformément aux articles L 423-1 à L 423-5 du présent code et aux articles L 314-1 à L 314-9 du code de l'urbanisme.

Le refus, par les occupants des immeubles qui font l'objet d'une décision d'expropriation, du relogement qui leur est offert par l'expropriant dans les conditions prévues, selon les cas, aux articles L 314-2 ou L 314-3 du code de l'urbanisme, autorise leur expulsion sans indemnité.

3/ L'indemnité d'expropriation

L'indemnité d'expropriation est fixée et calculée conformément aux articles L 242-1 à L 242-7 et au livre III, sous réserve de l'article L. 512-5 (nouvel art. L 512-4).

Pour le calcul de l'indemnité due au propriétaire, la valeur du bien est fixée par référence à des mutations ou à des accords amiables portant sur des biens situés dans le même secteur et se trouvant dans un état de dégradation ou d'insalubrité comparable (nouvel art L 512-5).

Lorsque ces références sont en nombre insuffisant et que des opérations sur des biens de meilleure qualité sont retenues pour déterminer la valeur du bien, un abattement est pratiqué sur les montants des opérations retenues.

Cet abattement est défini en fonction de la dépréciation résultant de la dégradation et de l'insalubrité du bien. Il comprend le montant des travaux ou autres mesures propres à remédier à la situation ayant justifié la prise d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité non réalisés prescrits par les arrêtés non exécutés.

Lorsqu'un ou plusieurs arrêtés a prescrit une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux expropriés, l'indemnité d'expropriation est réduite du montant des frais du relogement ou de l'hébergement des occupants assuré, si le propriétaire n'y a pas procédé, en application de l'article L 521-3-2 du même code (nouvel art. L 512-6).

Entrée en en vigueur : le 11 avril 2024

L'expropriation des parties commues d'un immeuble en copropriété (art. 11 de la loi)

A titre expérimental, la possibilité d'expropriation des parties communes a été instaurée pour une durée de 10 ans par la loi Alur du 24 mars 2014. La durée de cette expérimentation est portée à 20 ans par la loi habitat dégradé.

Le Gouvernement devra remettre au Parlement un rapport d'évaluation de l'expérimentation, au plus tard six mois avant son terme (modification de l'art. L 615-10 du code de l'expropriation).

Entrée en en vigueur : le 11 avril 2024

L'acquisition à titre onéreux des parties communes en vue de leur rénovation (art. 11 de la loi)

A titre expérimental et pour une durée de dix ans à compter de la promulgation de la loi Habitat dégradé lorsqu'un immeuble en copropriété subit un déséquilibre financier important ou nécessite des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants, un opérateur peut, après autorisation de la commune ou de l'EPCI compétent en matière d'habitat, conclure avec le syndicat des copropriétaires une convention en vue de l'acquisition temporaire à titre onéreux

- soit du seul terrain d'assiette de la copropriété,
- soit des seules parties et équipements communs des immeubles qui la constituent,
- soit du terrain et des parties et équipements communs, en vue d'en assurer la rénovation.

Les modalités de la cession seront fixées par une convention entre les copropriétaires et l'opérateur qui :

- établit la durée maximale pendant laquelle l'opérateur est investi des droits réels conférés par la propriété du terrain ou des parties communes

- fixe les conditions de rachat du terrain ou des parties communes par les propriétaires. Le prix de revente ne peut excéder le prix d'acquisition par l'opérateur, établi par une évaluation du service des domaines et actualisé selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat ;
- définit les mesures et les travaux de rénovation que l'opérateur s'engage à réaliser, ainsi que, le cas échéant, ses obligations en matière d'entretien ;
- détermine un règlement pour l'usage des locaux et des équipements par les copropriétaires ;
- fixe la redevance due par les copropriétaires à l'opérateur au titre de l'usage du terrain et des parties et équipements communs de la copropriété et des travaux réalisés aux fins de leur rénovation et de leur conservation, en rapport avec la superficie de leurs parties privatives.

La convention comprend l'état descriptif de division de l'immeuble, qui est mis à jour ou établi s'il n'existe pas.

L'opérateur investi des droits de propriété assume la responsabilité des dommages causés aux propriétaires de parties privatives ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des biens d'intérêt collectif, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Le Gouvernement remettra au Parlement un rapport d'évaluation de l'expérimentation, au plus tard six mois avant son terme.

Entrée en en vigueur : en attente du décret en CE

Le bail à réhabilitation en cas d'obligation de travaux des propriétaires (art. 12 de la loi)

A titre expérimental, pour une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi Habitat dégradé, le préfet peut prévoir, par arrêté, que les propriétaires soumis à une obligation de travaux dans le cadre d'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité peuvent conclure avec un organisme un bail à réhabilitation en vue de la rénovation du ou des logements concernés.

Ce bail à réhabilitation remplace l'obligation de travaux faite au propriétaire.

Entrée en vigueur : un décret fixera les modalités d'application du présent article.

L'obligation des syndics de renseigner les agents assermentés du service municipal du logement (art. 14 de la loi)

Les agents assermentés du service municipal du logement ont le pouvoir de visiter des logements situés sur le territoire relevant de ce service afin de constater les conditions dans lesquelles ils sont occupés (notamment en cas de changement d'usage d'un local loué).

Ils constatent les conditions dans lesquelles sont effectivement occupés les locaux qu'ils visitent. Ils sont habilités à recevoir toute déclaration et à se faire présenter par les propriétaires, locataires ou autres occupants toute pièce ou document établissant ces conditions.

Désormais, les syndics sont tenus de communiquer à ces agents tous renseignements nécessaires à l'accomplissement de leur mission, sans pouvoir opposer le secret professionnel (art. L 651-7 modifié du code de la construction et de l'habitation).

Entrée en en vigueur : le 11 avril 2024

Mesures conservatoires en cas d'impayés de charges de copropriété (art. 19 de la loi)

En principe, une autorisation du juge est nécessaire pour qu'un créancier puisse pratiquer une mesure conservatoire sur les biens d'un débiteur.

Toutefois, cette autorisation du juge n'est pas nécessaire lorsque le créancier se prévaut d'un titre exécutoire ou d'une décision de justice qui n'a pas encore force exécutoire.

Désormais il en est de même en cas de défaut de paiement des provisions mentionnées au premier alinéa de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, exigibles ou rendues exigibles dans les conditions prévues au même article 19-2 (art. L 511-2 du code des procédures civiles d'exécution).

En pratique, cette disposition permet au syndic de pratiquer une mesure conservatoire en cas d'impayés de provisions sur le budget sans autorisation préalable du juge.

Entrée en en vigueur : le 11 avril 2024

Contrat de traitement des immeubles et copropriétés dégradés (art. 21 de la loi)

Par un contrat, il peut être confié à une personne y ayant vocation la réalisation d'actions nécessaires au traitement :

- d'un immeuble faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ou pris en cas de danger imminent
- d'un îlot ou d'un ensemble cohérent d'îlots comprenant au moins un tel immeuble
- ou à une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)
- à un plan de sauvegarde
- ou à une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD).

Le contrat prévoit les actions ou les opérations, notamment foncières ou immobilières, à réaliser ainsi que les conditions d'acquisition, de cession et, le cas échéant, de démolition, de construction, de réhabilitation et de gestion des logements, des locaux ou des équipements concernés (nouvel art. L 300-10 du code de l'urbanisme).

Entrée en en vigueur : le 11 avril 2024

Droit de préemption urbain pour le traitement des copropriétés dégradées (art. 22 de la loi)

Le nouvel article L 211-2-4 du code de l'urbanisme prévoit que le droit de préemption urbain peut être exercé en vue de la réalisation d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), d'un plan de sauvegarde ou d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD).

Pour la réalisation des actions ou des opérations mentionnées ci-dessus, le titulaire du droit de préemption urbain peut déléguer ce droit au concessionnaire d'une opération d'aménagement.

Entrée en en vigueur : le 11 avril 2024

Union de syndicats : le retrait facilité de la copropriété en difficulté (art. 39 de la loi)

En principe, la décision de retrait d'un syndicat de copropriétaires d'une union de syndicats est prise à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965.

Toutefois, lorsque la copropriété est en difficulté, le retrait de cette union est désormais décidé par l'assemblée générale du syndicat à la majorité de l'article 25 (art. 29 modifié de la loi de 1965).

Entrée en en vigueur : le 11 avril 2024

Scission de copropriété en cas opération programmée d'amélioration de l'habitat (art. 43 de la loi)

1/ en cas d'OPAH

Lorsqu'un immeuble en copropriété est inclus dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) dont l'objectif est le redressement et la transformation des copropriétés dégradées et que la poursuite de cette opération nécessite de procéder à la division du syndicat des copropriétaires ou à la création de syndicats de copropriétaires secondaires, le préfet ou l'une des collectivités territoriales signataires de la convention d'OPAH peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale le projet de division du syndicat des copropriétaires ou de création de syndicats de copropriétaires secondaires (nouvel art. L 303-1-1 du code de la construction et de l'habitation).

Cette disposition n'est applicable qu'aux opérations prévoyant des dispositifs d'accompagnement social des occupants et des propriétaires ainsi que d'intervention immobilière et foncière, incluant des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété.

L'immeuble concerné doit également présenter un état de dégradation compromettant sa conservation. Cet état est constaté par un rapport d'expert établi aux frais de l'Etat ou de l'une des collectivités signataires de la convention.

Lorsque le projet de division du syndicat des copropriétaires ou de création de syndicats de copropriétaires secondaires n'a pas été adopté par l'assemblée, le syndic en informe les signataires de la convention d'OPAH.

A réception de cette information, l'une des collectivités territoriales, avec l'accord du préfet ou le préfet signataires de la convention peut, après avis des autres signataires, saisir le juge afin qu'il :

- constate que cette abstention compromet la poursuite de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat ainsi que la conservation de l'immeuble ;
- désigne, aux frais du demandeur, un expert.

Le rôle dévolu à l'opérateur d'opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) est alors confié au demandeur qui peut le déléguer à un opérateur.

2/ en cas de plan de sauvegarde

Lorsque la préconisation du plan de sauvegarde de procéder à la division du syndicat des copropriétaires ou à la création de syndicats des copropriétaires secondaires n'a pas été suivie, l'une des collectivités territoriales, avec l'accord du préfet ou ce dernier signataires du plan de sauvegarde peut saisir le juge afin qu'il constate que cette abstention compromet la conservation de l'immeuble et qu'il désigne, aux frais de l'Etat ou de la collectivité territoriale l'ayant saisi, un expert (art. L 615-1 modifié du code de la construction et de l'habitation).

Le rôle dévolu à l'opérateur d'opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) est alors confié au préfet ou à la collectivité territoriale ayant saisi le juge, qui peut le déléguer à un opérateur.

Une procédure similaire est également créée lorsque l'immeuble est inclus dans le périmètre d'une ASL.

3/ en cas d'ORCOD

Lorsqu'un immeuble en copropriété est inclus dans le périmètre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées et que sa gestion et son fonctionnement sont compromis en raison de graves difficultés d'entretien ou d'administration (notamment défaillances récurrentes des copropriétaires, complexités juridiques ou techniques), l'opérateur peut saisir le juge afin qu'il constate que ces difficultés menacent la poursuite de l'opération et qu'il désigne un expert chargé, aux frais de l'opérateur, de déterminer les conditions matérielles, juridiques et financières de la division du syndicat de copropriétaires ou de la constitution d'un ou de plusieurs syndicats de copropriétaires secondaires (nouvel Art. L 741-3 du code de la construction et de l'habitation).

L'expert établit notamment :

- la répartition des parties communes du syndicat des copropriétaires initial,
- les projets de règlement de copropriété et les états descriptifs de division des nouveaux syndicats des copropriétaires,
- un état des créances et des dettes du syndicat initial et en établit la répartition

Dans un délai de trois mois, renouvelable une fois, à compter de sa désignation, l'expert adresse au juge et à l'opérateur un rapport présentant les préconisations faites pour opérer la scission du syndicat ou la création d'un ou de plusieurs syndicats secondaires et, le cas échéant, pour assurer la sécurité et la division de l'immeuble ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il a éventuellement menées avec les parties en cause.

L'opérateur notifie ce rapport au syndic, au conseil syndical lorsqu'il en est constitué un ainsi qu'au préfet.

Si l'expertise révèle que des travaux préalables sont nécessaires pour réaliser la constitution d'un syndicat des copropriétaires secondaire ou les divisions prévues au présent article, le juge peut autoriser l'opérateur à les réaliser.

Si la division en volumes s'avère nécessaire, le rapport de l'expert établit que l'immeuble ou l'ensemble immobilier peut être scindé en volumes sans parties communes indivises et fonctionnant de façon autonome.

Lorsqu'il résulte du rapport de l'expert que la division nécessaire à la réussite des objectifs poursuivis par l'opération en cours générerait un partage inégal des parties communes du syndicat des copropriétaires initial entre les syndicats créés, l'opérateur notifie aux copropriétaires lésés une offre d'indemnité dans les conditions et selon les règles prévues au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Au vu des conclusions du rapport de l'expert, le juge peut prononcer aux conditions qu'il fixe :

- soit la constitution d'un ou de plusieurs syndicats secondaires ;
- soit la division du syndicat.

Il désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires issu des divisions ou pour chaque syndicat secondaire constitué la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

Il homologue les nouveaux règlements de copropriété et les états descriptifs de division des syndicats issus de la division ou les modifications du règlement de copropriété résultant de la constitution d'un syndicat secondaire.

S'il y a lieu, il ordonne la création d'une union ou d'une association syndicale libre des syndicats issus de la division, en vue de la création, de la gestion et de l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés.

En cas de désaccord des parties sur le montant de l'indemnité prévue au V, il fixe l'indemnité comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

La division emporte la dissolution du syndicat initial au jour de son prononcé par le juge.

L'art. L 741-4 prévoit une procédure similaire lorsque l'immeuble en copropriété est inclus dans le périmètre d'une ASL.

Entrée en en vigueur : le 11 avril 2024

La prise de possession anticipée en cas d'ORCOD (art. 44 de la loi)

Dans le périmètre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD), l'Etat peut, par décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat, autoriser la prise de possession anticipée de tout ou partie d'un ou de plusieurs immeubles dégradés ou dangereux dont l'acquisition est prévue pour la réalisation d'une opération d'aménagement déclarée d'utilité publique, lorsque des risques sérieux pour la sécurité des personnes rendent nécessaire ladite prise de possession et qu'un plan de relogement des occupants a été établi (nouvel art. L 523-1 du code de l'expropriation).

L'accès à l'immeuble des agents du maître de l'ouvrage peut être autorisé par un arrêté du préfet indiquant le nom de la commune, la dénomination de l'opération de requalification des copropriétés dégradées et des syndicats de copropriétaires concernés, le numéro des parcelles d'assise des bâtiments dégradés et, le cas échéant, le numéro des lots de copropriété faisant l'objet de la prise de possession ainsi que le nom de leurs propriétaires (nouvel art. L 523-3).

L'arrêté est notifié par le préfet au bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique et au maire de la commune dans laquelle sont situés les immeubles.

Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique est chargé de la notification aux syndicats de copropriétaires, aux copropriétaires et aux occupants connus.

Les modalités d'affichage et de notification de cet arrêté ainsi que les conditions dans lesquelles il est procédé à l'état des lieux et de leur occupation seront précisées par décret en Conseil d'Etat.

Les frais relatifs à l'état des lieux et de l'occupation peuvent être mis à la charge du bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

Le délai dans lequel l'occupant doit faire connaître son acceptation ou son refus de l'offre de relogement est d'un mois, faute de quoi il est réputé l'avoir acceptée (nouvel art. L 523-4).

Entrée en en vigueur : le 11 avril 2024

Nombre d'aire de stationnement limité en cas d'opération de transformation ou d'amélioration d'immeubles (art. 46 de la loi)

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour une opération de transformation ou d'amélioration d'immeubles faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ou inclus dans un îlot ou dans un ensemble cohérent d'îlots comprenant un tel immeuble, lorsque ladite opération a pour objet de faire cesser la situation ayant motivé la prise de l'arrêté (nouvel art. L 151-35-1 du code de l'urbanisme).

Entrée en en vigueur : le 11 avril 2024

Etat de carence d'une copropriété (art. 49 de la loi)
--

L'existence des graves difficultés financières ou de gestion est présumée établie lorsque les comptes mentionnés à l'article 14-3 de la loi de 1965 n'ont pas été communiqués à l'expert dans un délai de deux mois à compter de la réception par le syndicat des copropriétaires d'une demande en ce sens (art L 615-6 du code de la construction et de l'habitation).

Entrée en en vigueur : le 11 avril 2024