



Les outils « coercitifs » utilisables pour le traitement des copropriétés en difficulté

Outils	Saisine par qui ?	Quand ?	Comment ?	A savoir
Administration provisoire	Tribunal d'instance (la saisie est élargie depuis 2015 au maire, président d'agglomération, préfet et procureur, au-delà du syndic, de 15% des copropriétaires et des créanciers)	Lorsque la copropriété dépasse 25% d'impayés (ou de 15% pour les copropriétés de plus de 200 lots)	L'administrateur provisoire dispose des pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires et du syndic afin d'approuver les comptes, d'engager une stratégie de recouvrement des impayés et de négociation des dettes fournisseurs, et de préparer puis décider l'engagement de travaux de sécurité et d'amélioration	Un syndic assistant pour faciliter la gestion courante
Arrêtés d'insalubrité ou de péril	ARS Services Communaux d'Hygiène et de Sécurité (par délégation du Préfet) Maires (arrêté de péril si risque d'effondrement d'un bâtiment)	Suite à une visite d'inspection	Obligation à la réalisation de travaux et au relogement des occupants dans un délai précisé dans l'arrêté	L'Arrêté Préfectoral (AP) d'insalubrité (remédiable ou irrémédiable si impossibilité technique d'y mettre fin ou coût supérieur à la reconstruction) implique un danger imminent ou des dégradations importantes et multiples risquant de compromettre gravement la santé des occupants (Articles L 1331-26 à 1331-29 du CSP). Il est complété par deux procédures d'urgence en lien (1331-26-1) ou non (1311-4 « danger sanitaire ponctuel ») avec la procédure d'insalubrité et par d'autres AP ciblant des désordres liés à l'utilisation du bien, notamment les locaux inhabitables par nature (article L1331-22 du CSP). D'autres procédures avec AP visent plus spécifiquement les risques liés à l'amiante (art L. 1334-15) ou au saturnisme (articles L. 1334-1 à L. 1334-12 du CSP).



Outils	Saisine par qui ?	Quand ?	Comment ?	A savoir
Opération de Restauration Immobilière (ORI)	Préfet	Si immeubles ciblés par une enquête publique puis par un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique	Une enquête publique puis par un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique à réaliser un programme de travaux, plus ou moins précisé dans la DUP	Dans le cas des copropriétés, la notification de l'ORI permet de garantir aux copropriétaires « impliqués » que les copropriétaires en impayés et/ou refusant d'engager des travaux seront ciblés par une acquisition (à l'amiable) ou par une expropriation (dans les 5 ans), ce qui facilite le vote des travaux et accélère généralement les ventes à l'amiables des Propriétaires Bailleurs les plus ciblés par l'opération.
Carence	Le maire, président d'agglomération, Préfet, syndic, administrateur provisoire ou au moins 15% des voix des copropriétaires peuvent saisir le TGI	Lorsque le syndicat de copropriétaires rencontre de graves difficultés financières ou de gestion ne permettant pas de maintenir l'état de copropriété	Après l'intervention d'un expert, la copropriété peut être déclarée par le tribunal en état de carence	Une fois l'état de carence déclaré, l'expropriation peut être décidée amenant à la rénovation, la transformation d'usage ou la démolition de l'immeuble.

Pour plus de détails sur les modalités de mise en œuvre, notamment réglementaires, de ces outils, ainsi que sur les autres types d'outils utilisables (ex. RHI et autres DUP), contactez votre DDT-Anah.