

Les opérations de restauration immobilière

Immeubles en copropriété

Position du problème

- La restauration immobilière implique nécessairement des travaux portant à la fois sur les parties communes (PC) et sur les parties privatives (PP) qui sont précisés dans la DUP
- Les copropriétaires doivent donc s'engager pour la totalité des travaux concernant leur lot : PC et PP
- Ils doivent donc connaître le programme de travaux et l'évaluation de leur cout, pour leur quote-part de parties communes, avant de s'engager lors de l'enquête parcellaire pour leur lot entier (PP et PC)
- S'ils ne s'engagent pas ou sont taisants, leur lot fait l'objet d'un arrêté de cessibilité (exproprié)
- La maîtrise d'ouvrage (MO) doit être conduite pour réaliser la totalité des travaux concernant le bâtiment (PC et PP)

Déroulé des opérations

- La loi a donc organisé la cohérence entre le droit de la copropriété, ceux de l'aménagement et de l'expropriation sur plusieurs points :
 - L'enquête préalable et la DUP
 - La définition des travaux par l'autorité administrative et leur notification
 - L'enquête parcellaire
 - L'arrêté de cessibilité
 - Les modes de réalisation des travaux

La déclaration d'utilité publique

- La composition du dossier d'enquête préalable doit faire apparaître la situation de propriété, la liste des copropriétaires concernés
- L'évaluation sommaire des travaux portant sur les PC et les PP
- L'enquête préalable est notifiée à tous les copropriétaires ainsi qu'au syndicat des copropriétaires via le syndic

La définition du programme des travaux – L313-4-2 du CU

- Après DUP, le maire (ou Pt de l'EPCI) précise par arrêté, pour chaque immeuble le programme des travaux à réaliser dans un délai fixé.
- Cet arrêté est notifié à chaque copropriétaire ainsi qu'au syndicat, en la personne du syndic
 - Cette disposition a pour objectif de permettre au syndic de préparer les dossiers de travaux à soumettre à l'AG (modalités des travaux, choix des entreprises, délais, coûts ...)
 - Et à chaque copropriétaire de connaître le montant de sa quote-part de travaux sur les PC.

A cette occasion, peut être évoquée la maîtrise d'ouvrage pour l'ensemble des travaux y compris sur les PP, permettant à chaque copropriétaire de connaître le coût des travaux portant sur ses PP

Régime des travaux sur les parties communes

- Les travaux d'ORI sous DUP sont considérés par la loi « copropriété » comme obligatoires et l'AG se prononce, non sur leur opportunité mais sur les modalités de réalisation;
- Raison pour laquelle la réalisation des travaux de restauration immobilière portant sur les PC relève du c) de l'art 24 : « *soit à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance* »
- Il résulte de cette disposition que tous les copropriétaires sont tenus de verser leur quote-part des travaux tels que votés par l'AG, quelle que soit leur position par ailleurs
- Si l'AG ne se prononce pas sur ce programme de travaux, les copropriétaires sont dans l'incapacité de s'engager lors de l'enquête parcellaire, puisque ne disposant pas du montant de leur contribution : c'est tout l'immeuble en copropriété qui sera expropriable après enquête parcellaire;
- Ce même article prévoit que la copropriété peut, à la même majorité, décider d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux privatifs, facilité opérationnelle

L'enquête parcellaire – dernier § du L313-4-2 du CU

- Postérieure à l'arrêté de DUP, elle intervient dans un délai ayant permis à la copropriété de se prononcer sur le programme précis et le montant des travaux sur les PC et donc à chaque copropriétaire de connaître le montant de sa quote-part;
- C'est lors de l'enquête parcellaire que le maire/Pt de l'EPCI notifie à chaque copropriétaire ainsi qu'au syndicat des copropriétaires les travaux à effectuer dans le délai fixé
- Dans ce cadre, chaque copropriétaire doit s'engager, donc sur sa quote-part de travaux (PC et PP)
 - Si oui, Il produira une note précisant l'échéancier prévisionnel et le délai maximal d'exécution des travaux, ce qui couvre les PC et les PP;
même si le texte ne le précise pas, une note peut être fournie par le syndic / apte à fournir un calendrier prévisionnel ..
 - Si non – refus ou non réponse - le lot du (des) copropriétaire(s) fera l'objet d'un arrêté de cessibilité (exproprié)

Cas des copropriétaires opposés

- Un copropriétaire est opposé à l'opération
 - A refusé de voter les travaux à l'AG : il demeure néanmoins soumis à l'obligation de verser sa quote-part au titre du droit de la copropriété
 - S'il ne paye pas : est défaillant vis-à-vis de la copropriété
 - S'il paye, il est en règle vis-à-vis de la copropriété
 - Refuse de s'engager lors de l'enquête parcellaire ou est taisant : son lot est alors expropriable
 - S'il n'a pas versé sa quote-part à la copropriété, sa défaillance est avérée et son lot est expropriable
 - Même s'il a réglé sa contribution et que sa défaillance ne porte que sur ses parties privatives, faute d'engagement lors de l'enquête parcellaire, son lot demeure expropriable
 - *En pratique, il peut y avoir des situations où du fait de travaux mineurs à faire et sans incidence sur les autres lots ou PC, l'expropriation peut apparaître comme non obligatoire....*

L'expropriation de lots de copropriété

- Rappel/ art L221-2 code expropriation : l'expropriation dans un immeuble en copropriété s'effectue lot par lot à l'encontre des copropriétaires ainsi que, portant aussi sur des PC, à l'encontre du syndicat des copropriétaires.
- Cas de l'ORI : les lots des copropriétaires taisants ou ayant refusé de s'engager lors de l'enquête parcellaire sont expropriables, au bénéfice de l'expropriant (collectivité ou concessionnaire). Celui-ci entre donc dans la copropriété et assure la part de travaux correspondant à son lot. Il peut céder son lot dans les conditions d'un cahier des charges de cession;
- Dans ce cas, l'expropriation du lot doit-elle être poursuivie par la collectivité ? Oui, dans la mesure où celle-ci conditionne la réalisation des travaux sur lesquels se sont engagés les autres copropriétaires ...

La maîtrise d'ouvrage des travaux

- Position du problème : faciliter la réalisation de travaux d'ensemble portant sur les PC et PP, conformes à l'objet même des ORI
 - mode normal de MO des travaux d'ORI : l'AFU du 5) de l'art L322-2 du CU, compétente pour réaliser tous les travaux
 - Pour éviter les contradictions ou concurrences de compétences entre le syndicat de copropriété et l'AFU : 2 modes opératoires proposés par la loi « copropriété »:
 - art 24 II c) : faculté pour le syndicat de copropriété d'être MO pour les copropriétaires sur leurs PP (et à leurs frais), votée à la majorité de l'art 24; créance récupérable et protégée
 - art 24-7 : adhésion ou création d'une AFU pour réaliser la totalité des travaux; AFU se substituant au syndicat.
- Mécanisme présentant un intérêt lorsque l'ORI concerne plusieurs immeubles*

ORI et patrimoine urbain

- Position de la question
 - Nombre d'opérations de restauration immobilière sont situées dans des centres historiques, protégés à un titre ou à un autre par le code du patrimoine
- Les textes relatifs aux ORI ne mentionnent l'avis ou l'accord de l'ABF qu'en matière de réalisation des travaux et en matière fiscale
 - **Accord ou avis ABF** dans tous les secteurs protégés : le L.632-1 du code du patrimoine prévoit que dans un SPR, *sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis, y compris les éléments intérieurs (...)* ». Le L. 632-2 du même code stipule que le PC/ DT tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 ...si l'ABF a donné son accord, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent l.».
 - Accord de l'ABF attestant que les travaux ont concerné l'ensemble d'un immeuble pour que les propriétaires bénéficient de la fiscalité « Malraux' »
- Il est de bonne administration, même si les textes ne le précisent pas, de prendre l'attache de l'ABF dès le montage du dossier de DUP : en effet, les démolitions à faire ou à empêcher sont, notamment, définies à ce stade et l'accord de l'ABF sera nécessaire au moment des travaux

Travaux portant sur plusieurs immeubles : intérêt de l'AFU du 5) de l'art L322-2 du CU

- Rappel : les travaux portant sur un seul immeuble en copropriété peuvent être réalisés par le syndicat de copropriété
- Situations visées où le recours à l'AFU est utile :
 - Immeubles contigus ou mitoyens ayant des enjeux communs (accès, sécurité incendie, espaces collectifs ...) immeubles compris dans un îlot à réhabiliter
 - Existence d'une AFU dans la ville ou le quartier ayant l'expérience et les savoirs faire en la matière : les propriétaires ou le syndicat de copropriété peuvent y adhérer et l'AFU sera maître d'ouvrage
- AFU libre (AFUL) ou AFU autorisée (AFUA) ?
 - L'AFU est libre lorsque tous les propriétaires sont d'accord
 - L'AFU peut être autorisée lorsque 1/3 des propriétaires représentant 1/4 des biens le demandent
 - ✓ autorisation du préfet après enquête publique
 - ✓ L'AFU autorisée est un établissement public qui perçoit des cotisations obligatoires inscrites sur l'avis de taxe foncière
 - ✓ Elle ouvre un droit de délaissement aux propriétaires opposés
- Intérêt de l'AFUA pour traiter des situations complexes, type cœurs d'îlots