

# **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 et globale des travaux portant sur tout l'immeuble : PC et les PP sans qu'il soit nécessaire, à ce stade, de distinguer par lot
- L'enquête préalable est notifiée à tous les copropriétaires ainsi qu'au syndicat des copropriétaires via le syndic
- Le déroulé de l'enquête préalable se fait en droit commun
- Après les conclusions du commissaire enquêteur le préfet signe l'arrêté de DUP, lequel est publié. Il peut être notifié, mais la loi ne le prévoit pas.

# 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 portant sur les PC 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. la répartition entre PC et PP doit être effectuée à cette phase

# 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 donc s'engager sur le cout des travaux pour son lot (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 I.».
  - 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