

COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ: LES APPORTS DE LA LOI « ELAN »

FACE À L'AUGMENTATION CONSTANTE DES PROCÉDURES DE CARENCE DANS LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES, LA LOI « ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE » (LOI « ELAN ») SE PROPOSE DE LES RENDRE PLUS OPÉRATIONNELLES ET DE CONSOLIDER LES OUTILS D'INTERVENTION PUBLIQUE.



PAR **GUILAUME VIEL**,
AVOCAT ASSOCIÉ
DU CABINET FONDATIO



DE CONCERT
AVEC **PIERRE CENAC**,
NOTAIRE ASSOCIÉ
CHEZ C&C NOTAIRES

AVEC LA PARTICIPATION
DE **DEVYRIM CETINER**,
JURISTE AU SEIN
DU MÊME OFFICE

Déjà dans les années 1980, la paupérisation des copropriétés était un phénomène connu. Or, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis n'avait sans doute pas suffisamment anticipé les difficultés que peuvent rencontrer, en pratique, les syndicats des copropriétaires. Il a fallu attendre la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 pour que des solutions juridiques soient apportées aux copropriétés confrontées à une dégradation de l'état du bâti et des équipements, à des difficultés de gestion ou d'administration, à des difficultés financières et juridiques, à une paupérisation de l'occupa-

tion ou encore une dépréciation des logements et de la copropriété sur le marché du logement.

Ainsi, l'introduction des articles 29-1 et suivants au sein de la loi du 10 juillet 1965 a notamment permis de mettre en place une administration provisoire lorsque l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou que le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble. Dans ce cadre, l'administrateur provisoire est chargé de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

Toutefois, les situations plus graves, dans lesquelles la gestion de la copropriété ne peut plus être assurée par le syndicat des copropriétaires, ne seront prises en compte que par la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine par l'instauration d'une procédure de carence pouvant aboutir à l'expropriation des copropriétaires (CCH, art. L. 615-6 et s.).

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a, quant à elle, institué de nouvelles dispositions relatives aux copropriétés en « pré-difficulté » (1) en introduisant

la possibilité de mettre en œuvre une procédure d'alerte préventive (création des articles 29-1 A et 29-1 B de la loi du 10 juillet 1965). Cette procédure a pour objectif d'éviter que les situations de difficultés financières ne perdurent et n'aboutissent à un délabrement complet de l'immeuble. Elle est destinée à permettre au syndicat de se rétablir sans avoir recours à la procédure plus lourde des articles 29-1 et suivants précités, c'est-à-dire l'administration provisoire.

Plus récemment, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

NOTES

(1) Il s'agit des copropriétés dont les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles lors de la clôture des comptes, en vertu des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 (au titre des provisions de charges et des dépenses de travaux). Concernant les copropriétés de plus de 200 lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est porté à 15 % (art. 29-1 A). La procédure d'alerte débouche sur la désignation d'un mandataire *ad hoc* qui dresse un rapport sur l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, puis formule des préconisations pour rétablir l'équilibre financier du syndicat (art. 29-1 B).

dite loi « ALUR » (2) a modifié les procédures judiciaires de traitement des copropriétés en difficultés, en particulier le régime des copropriétés en difficulté (3) et la procédure d'alerte, et a instauré, pour les copropriétés fortement dégradées n'ayant pu être redressées, notons les nouvelles opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCD) qui peuvent être déclarées opération d'intérêt national (ORCDIN).

Par ailleurs, partant du constat que l'identification et la localisation des copropriétés étaient difficiles à établir en l'absence de données disponibles complètes, la loi « ALUR » a instauré un registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires « afin de faciliter la connaissance des citoyens et des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des dysfonctionnements, il est institué un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires » (article L.711-1 du CCH).

Ce registre d'immatriculation devrait permettre d'identifier plus rapidement les copropriétés en difficulté par l'instauration d'une obligation faite aux syndicats de copropriétaires, qui administrent des immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, d'être immatriculés, en fonction de leurs tailles, au plus tard au 31 décembre 2018 (4).

En effet, au plus tard à cette date, lesdits syndicats seront tenus de fournir des informations relatives à leur identification (nom, adresse, date de création, nombre et nature des lots composant la copropriété, nom du syndic), aux procédures administratives et judiciaires éventuellement dressées à leur encontre, à l'état du bâti ainsi que les données relatives à la gestion et aux comptes du syndic.

Malgré les mesures mises en place, une étude conjointe de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) et de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) réalisée dans le cadre de l'étude d'impact de la loi « ELAN », a montré qu'environ 15 % du parc des copropriétés se trouvait en situation de fragilité, avec un risque de basculer dans des difficultés très

importantes dans les années à venir, ce qui représente approximativement 100 000 copropriétés, soit 1 million de logements, sur les 740 083 copropriétés recensés en 2015 sur le Fichier des logements par commune de la Direction générale des impôts (FILOCOM).

Les travaux menés par l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) et par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) ont permis d'identifier 40 à 60 sites en grande difficulté sur lesquels d'importantes interventions devraient être envisagées. Il s'agit pour la plupart de sites exploités par des marchands de sommeil et au sein desquels sont logés des occupants aux revenus très modestes qui n'ont pas pu accéder aux logements sociaux (5).

C'est dans ce contexte que l'article 59 de la loi « ELAN » (6) affiche l'objectif d'améliorer le traitement des copropriétés dégradées notamment en sécurisant la procédure de carence visée à l'article L. 615-6 du Code de la construction et de l'habitation (I) et en favorisant le déploiement des opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) (II) des articles L. 741-1 et L. 741-2 Code de la construction et de l'habitation.

I - SÉCURISATION DE LA PROCÉDURE DE CARENCE

La procédure de carence visant les copropriétés dégradées reste une procédure rarement mise en œuvre. Toutefois, au regard de l'augmentation constante, depuis 2010 (7), du nombre de demandes de désignation d'un expert en vue d'une déclaration de carence, la loi « ELAN » ambitionne de sécuriser son régime.

A - LE RÉGIME DE LA PROCÉDURE DE CARENCE

Aux termes de l'article L. 615-6 du CCH, dans sa rédaction issue de la loi « ALUR », l'état de carence est caractérisé lorsque, dans un immeuble collectif à usage d'habitation, le syndic des copropriétaires « est dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants » en raison « de graves difficultés financières ou de gestion et

de l'importance des travaux à mettre en œuvre ».

Les difficultés financières peuvent notamment se manifester par l'existence de nombreux impayés. Les difficultés de gestion, quant à elle, peuvent résulter d'une situation de blocage empêchant le vote des décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, ou à la préservation de la

NOTES

(2) La loi « ALUR » insère notamment un art. 29-1 C dans la loi de 1965 relatif à la possibilité de désigner un mandataire judiciaire pour exercer la fonction de mandataire ad hoc désigné dans les art. 29-1 A et 29-1 B (art. 63-3°).

(3) Lorsque l'équilibre financier du syndicat est gravement compromis ou lorsque le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit la possibilité de désigner un administrateur provisoire du syndicat. Celui-ci se substitue au syndic. Sa mission consiste à prendre les mesures nécessaires au rétablissement normal de la copropriété.

(4) La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (art. 53) est applicable à compter du :
- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots et à ceux des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété,
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots,
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

(5) Étude d'impact du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi « ELAN »), n° 846, p. 374-378. C'est notamment le cas de la commune de Clichy-sous-Bois, où le taux de pauvreté est de 26 % pour les propriétaires occupants et de 53,2 % pour les locataires, mais aussi des communes de Gagny, Montfermeil, Les Pavillons-sous-Bois ou Villemomble, dans lesquelles les taux de pauvreté, même s'ils sont inférieurs, restent préoccupants.

(6) Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, juillet 2018.

(7) On en comptait 7 en 2010, 19 en 2012, 27 en 2014 et 31 en 2016. Toutefois, depuis 2010, le ministère de la Cohésion des territoires, l'ANAH et l'ANRU (agence nationale de la rénovation urbaine) n'ont recensé que trois procédures ayant effectivement conduit à un constat de carence : la copropriété les Tilleuls à Uckange, en Moselle, la tour B de la copropriété Kallisté à Marseille et la copropriété La Bergamote à Nancy.

sécurité et de la santé des occupants. Cette procédure de carence se décompose en trois phases :

- une phase judiciaire initiée par la saisine du président du tribunal de grande instance, lequel, statuant en matière de référé ou sur requête, désigne un expert chargé de constater l'importance du déséquilibre financier du propriétaire, du syndicat ou de la société assurant la gestion de l'immeuble, la répartition des dettes par copropriétaire ainsi que la nature et l'état des parties communes et, conséquemment, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants.

L'expertise doit être notifiée au syndicat des copropriétaires ou à son représentant.

Au vu des conclusions de l'expertise, le président du tribunal de grande instance peut déclarer l'état de carence au sein de la copropriété.

Le président du tribunal de grande instance a également la possibilité, aux termes de l'ordonnance prononçant l'état de carence, de désigner un administrateur provisoire pour préparer la liquidation des dettes de la copropriété et assurer les interventions urgentes de mise en sécurité.

- à l'issue de la déclaration de carence s'ouvre une phase administrative, à savoir la phase d'expropriation des copropriétaires de l'immeuble.

Cette procédure d'expropriation intervient, conformément aux dispositions de l'article L.615-7 du CCH, dans des conditions dérogeant au Code de l'expropriation (notamment par l'absence d'enquêtes d'utilité publique et parcellaire). En effet, la procédure est simplifiée puisque l'arrêté de déclaration d'utilité publique pris par le préfet vaut également arrêté de cessibilité, il mentionne la collectivité ou l'organisme au profit duquel intervient l'expropriation, fixe le montant de l'indemnité allouée à l'exproprié et fixe la date à laquelle il pourra être pris possession de l'immeuble.

- la phase administrative de l'expropriation est suivie soit de la cession amiable du bien, soit d'une nouvelle phase judiciaire qui se traduit par la délivrance d'une ordonnance d'expropriation dont l'effet est de provoquer le transfert de propriété.

Comme l'énonce l'étude d'impact du projet de loi « ELAN », « la procédure de carence prévue par le législateur doit concilier cette double dimension propre à la copropriété : l'existence d'un syndicat des copropriétaires qui est en cause dans cette procédure et la présence de copropriétaires qui, en cas de carence, sont expropriés sans être individuellement partie à la procédure de carence ».

C'est dans ce cadre que la loi « ELAN » vise à sécuriser la procédure de carence notamment en y impliquant davantage les copropriétaires.

B - LES APPORTS DE LA LOI « ELAN »

La loi « ELAN » modifie sur plusieurs aspects les dispositions de l'article L. 615-6 du CCH relatif à la procédure de carence.

Elle modifie tout d'abord le mode de saisine du président du tribunal de grande instance puisque, désormais, la procédure sur requête est supprimée au seul profit de la procédure en la forme des référés.

Cette procédure en la forme des référés permet au président de rendre une ordonnance ayant l'autorité de la chose jugée relativement aux contestations qu'elle tranche, et donc une décision au fond, malgré son intitulé. La loi « ELAN » prévoit également que les conclusions de l'expertise qui, actuellement doivent simplement être notifiées au syndicat des copropriétaires (le cas échéant, à l'administrateur provisoire) devront, postérieurement à son adoption, être notifiées avec la décision qui ordonne l'expertise au syndicat ainsi qu'aux copropriétaires eux-mêmes.

Cette notification vaudra intervention forcée à l'instance, et rendra les opérations d'expertise contradictoires aux parties concernées (syndicat et copropriétaires) après simple notification dudit rapport d'expertise et de la décision ayant ordonné la mesure par le greffe du tribunal de grande instance.

La notification au syndicat des copropriétaires peut poser problème lorsque la copropriété est en difficulté, car il n'est pas rare que le syndicat des copropriétaires ne soit plus opérationnel. Dans ce cas, ni les conclusions de l'expert, ni l'ordonnance qui

a ordonné la mesure ne pourront plus lui être notifiées. Par conséquent, il est judicieux que les copropriétaires deviennent parties à l'instance pour défendre leurs intérêts.

Par ailleurs, il faut savoir que, désormais, le président du tribunal de grande instance n'est plus obligé de convoquer les parties (le syndicat et/ou les copropriétaires) pour déclarer l'état de carence du syndicat des copropriétaires (art. L. 615-6, III, al. 3) (8). En effet, dans la mesure où les parties deviennent parties à l'instance au moment de la notification par le greffe des conclusions de l'expert, elles peuvent être dûment entendues ou appelées.

De plus, puisque le juge statue comme en matière de référé, le ministère d'avocat n'est pas obligatoire. Les parties peuvent donc être entendues directement.

Enfin, l'ordonnance qui déclare l'état de carence doit également être notifiée aux copropriétaires eux-mêmes (art. L. 615-6, IV) (9), devenus parties à l'instance. La loi « ELAN » permet de définir la place du copropriétaire dans la procédure de carence et d'en faire une partie à la procédure, afin d'encadrer les délais et conditions de son recours.

Cette mesure tire les conséquences

NOTES

(8) Art. L. 615-6, III, 3°, issu de la loi « ELAN » : « Au vu des conclusions de l'expertise, le président du tribunal de grande instance, les parties ayant été dûment entendues ou appelées, peut déclarer l'état de carence du propriétaire, de la société civile immobilière, du syndicat des copropriétaires, de la société d'attribution ou de la société coopérative de construction ».

(9) Art. L. 615-6, IV, issu de la loi « ELAN » : « L'ordonnance du président du tribunal de grande instance est notifiée au propriétaire, au syndicat des copropriétaires, aux copropriétaires, à l'administrateur provisoire ou au représentant légal de la société d'attribution, de la société civile immobilière ou de la société coopérative de construction, à l'auteur de la saisine, à l'organisme payeur des allocations de logement mentionnées aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale, et au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ».

d'un arrêt de la Cour de cassation du 28 janvier 2015 dans lequel la Haute juridiction reconnaissait déjà aux copropriétaires le rôle de partie à la procédure de carence.

En se fondant sur le principe du droit d'accès au juge, inscrit à l'article 6-1 de la Convention européenne des droits de l'homme, la Cour avait en effet reconnu la recevabilité d'un recours en tierce opposition formé par un copropriétaire à l'encontre d'une ordonnance prononçant l'état de carence d'une copropriété et une expropriation (10). Ce faisant, la Cour reconnaissait déjà aux copropriétaires le rôle de partie à la procédure de carence.

La loi « ELAN » ne fait donc qu'entériner cette jurisprudence en impliquant le copropriétaire dans la procédure de carence susceptible d'aboutir à une expropriation de son logement. Par ailleurs, le texte de l'article L. 615-6 du CCH antérieur à la loi « ELAN » prévoyait que la notification des conclusions de l'expertise judiciaire valait signalement à l'autorité publique compétente des situations suivantes :

- présence de locaux impropres à l'habitation, sur-occupés, présentant un danger pour la santé ou la sécurité des occupants ou insalubres (art. L.1331-22 à L.1331-30 du Code de la santé publique),
- situation d'insécurité dans un logement recevant du public (art. L.123-3, L.123-4 CCH) ou des occupants d'immeubles collectifs à usage d'habitation (L.129-1 à 129-6 CCH),
- existence d'un bâtiment menaçant ruine (L.511-1 à L.511-4, L.511-5 et L.511-6 CCH).

Mais la question se posait alors de savoir qui était l'autorité publique compétente : s'agissait-il du maire, du préfet, ou encore du président du conseil départemental puisque, par délégation du conseil départemental, il peut être chargé de prendre toute décision relative au fonds de solidarité pour le logement ?

L'article 59 de la loi « ELAN » précise désormais que la notification du rapport d'expertise qui vaut signalement doit se faire « au représentant de l'État dans le département », c'est-à-dire au préfet (11), mais aussi « au maire de la commune » ou au « président de l'établissement public de coopéra-

tion intercommunale compétent en matière d'habitat ». L'autorité compétente étant désignée, cela facilite la mise en œuvre du signalement.

Enfin, la loi « ELAN » précise que ces modifications relatives à la procédure de carence sont applicables aux procédures ouvertes à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi. Par conséquent, elles ne peuvent pas concerner les procédures initiées antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi (art. 59, VI de la loi « ELAN »). Dans les procédures antérieures, les copropriétaires n'étant pas parties à la procédure, seule la tierce opposition leur reste ouverte à l'encontre de la procédure de carence.

Par conséquent, la loi « ELAN » encadre les délais de recours des copropriétaires contre le rapport d'expertise et les décisions prises sur son fondement.

Outre la sécurisation de la procédure de carence, la loi « ELAN » vise également à favoriser le déploiement des Opérations de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD).

II - FAVORISER LES OPÉRATIONS DE REQUALIFICATION DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES (ORCOD)

Face à une prise de conscience accrue des pouvoirs publics de l'ampleur des enjeux présentés par les copropriétés en difficulté, la loi du 24 mars 2014 a mis en place de nouveaux outils d'intervention publique pour dépasser les limites de la loi du 10 juillet 1965. Ceux-ci sont consolidés par la loi « ELAN » : les pouvoirs du maire et du président d'un établissement de coopération intercommunale (EPCI) sont étendus en matière de relogement (A) et la prise de possession des immeubles dégradés est anticipée dans le cadre de la procédure d'expropriation (B).

A - FACILITER LE RELOGEMENT

Dans la mesure où les copropriétés en difficulté sont souvent concentrées sur des territoires eux-mêmes en difficulté, une coordination des acteurs publics est apparue nécessaire. La loi ALUR du 24 mars 2014 a intro-

duit un outil de lutte contre l'habitat indigne et la dégradation des immeubles en copropriété : les opérations de requalification des copropriétés dégradées, dites ORCOD (art. L. 741-1 CCH). Ces opérations permettent de traiter de manière globale les causes des dysfonctionnements de la copropriété, en recourant notamment au portage foncier massif, et s'inscrivent dans le cadre d'un projet urbain et social ou d'une politique locale de l'habitat.

Elles peuvent aussi être d'intérêt national lorsqu'elles présentent des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière, la nécessité de lourds investissements et qu'il existe une ou plusieurs copropriétés en plan de sauvegarde sur le site concerné (ORCOD-IN art. L. 741-2 CCH, dans sa rédaction antérieure à la loi « ELAN ») (12).

L'article L. 741-1 du CCH prévoit que des ORCOD peuvent être mises en place par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété. Ces opérations sont menées sur un périmètre défini par l'État, les collectivités territoriales ou leur regroupement dans le cadre d'un projet urbain et social ou d'une politique locale de l'habitat (art. L. 741-1 CCH, al. 2). Or, dans ces opérations, le relogement des familles est particulièrement difficile puisque, par nature,

NOTES

(10) Cass. 3^e civ., 28 janvier 2015, Pourvoi n° 13-19080 : « Qu'en statuant ainsi, alors que le syndicat ne représente pas les copropriétaires dans la procédure engagée sur le fondement de l'article L. 615-6 du Code de la construction et de l'habitation et qui pouvait aboutir à l'expropriation de l'immeuble en vue de sa réhabilitation ou de sa démolition, la cour d'appel, qui a privé les sociétés copropriétaires de leur droit d'accès au juge, a violé les textes susvisés ».

(11) Le haut-commissaire en Nouvelle-Calédonie et dans les collectivités d'Outre-Mer.

(12) A ce jour, deux ORCOD-IN ont été mises en place dans les quartiers de « Bas de Clichy » à Clichy-sous-Bois (93) par décret du 28 janvier 2015 et de « Grigny 2 » à Grigny (91) par décret du 26 octobre 2016.

elles interviennent dans des zones tendues. De plus, étant donné la dégradation avancée des bâtiments, la nécessité de relogement est souvent urgente.

Aussi, la loi « ELAN » a complété l'article L. 741-1 du CCH par un dernier alinéa pour accélérer la procédure de relogement en permettant au maire et au président de l'EPCI (13) de faire usage de leur pouvoir de désignation lorsqu'ils lancent une ORCOD ordinaire qui génère un besoin de relogement.

Pour assurer le relogement, à titre temporaire ou définitif, des occupants des logements dans les copropriétés situées dans le périmètre des opérations de requalification, le maire et le président de l'EPCI peuvent désigner directement les personnes à reloger à un organisme bailleur afin qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement.

Ces attributions s'imputent sur les droits à réservation dont ils disposent sur le territoire de la commune pour le maire et sur le territoire de l'EPCI pour le président de l'EPCI (L. 521-3-3, al. 3 et 4).

Cette nouvelle faculté, qui existait déjà dans les ORCOD-IN, permet désormais d'attribuer plus rapidement un logement social aux occupants des copropriétés dégradées lorsqu'une ORCOD ordinaire est mise en place.

Par ailleurs, dans sa rédaction antérieure à la loi « ELAN », la mise en place d'une ORCOD-IN était également subordonnée à l'existence d'une ou plusieurs copropriétés en plan de sauvegarde sur le site concerné (art. L. 741-2 CCH).

Or, il s'avère qu'un certain nombre de sites présentant de sérieuses difficultés ne remplissent pas cette condition. Dans la mesure où la situation des copropriétés est déjà obérée dans bien des cas, les acteurs locaux font

souvent le choix de ne pas engager un plan de sauvegarde car il serait nécessairement voué à l'échec.

Aussi, pour favoriser la mise en place des ORCOD-IN et le relogement rapide des occupants des copropriétés dégradées, l'article 59 de la loi « ELAN » a supprimé la condition d'existence d'une ou plusieurs copropriétés bénéficiant d'un plan de sauvegarde défini à l'article L. 615-1 du CCH sur le site concerné. Le déclenchement d'une ORCOD-IN se trouve ainsi facilité par l'assouplissement des critères à prendre en compte.

B - ACCÉLÉRER LES PROCÉDURES D'EXPROPRIATION DES IMMEUBLES DÉGRADÉS

Ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus, lorsque l'état de carence a été constaté, une procédure d'expropriation peut être engagée pour cause d'utilité publique, dans des conditions dérogatoires aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique fixées dans l'article L. 615-7 CCH.

La loi « ELAN » complète l'article L. 522-1 du Code de l'expropriation en permettant une prise de possession anticipée d'un ou plusieurs bâtiments dégradés situés dans le périmètre d'une ORCOD-IN, sous plusieurs conditions :

- l'acquisition est prévue pour la réalisation d'une opération d'aménagement déclarée d'utilité publique,
- il existe des risques sérieux pour la sécurité des occupants tels qu'ils justifient une prise de possession anticipée,
- un projet de plan de relogement des occupants a été établi.

cette autorisation est prise par décret pris sur avis conforme du Conseil d'État.

Par un avis du 29 mars 2018, le Conseil d'État a estimé qu'eu égard

à l'objectif auquel elle répond et aux conditions posées à sa mise en œuvre (évoquées de manière exhaustive ci-dessus), la mesure, qui n'a vocation à s'appliquer que dans des situations exceptionnelles, ne porte pas une atteinte excessive au droit de propriété (CE, avis, 29 mars 2018, n° 394435, § 109).

Cette nouvelle disposition, comme toutes les dispositions, est applicable aux procédures ouvertes à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi « ELAN ».

Cette mesure a uniquement pour objectif d'accélérer les procédures d'expropriation des immeubles dégradés qui se situent dans le périmètre des ORCOD-IN.

La loi « ELAN » vient donc sécuriser et clarifier la procédure de carence. On peut légitimement espérer qu'elle produise un effet levier pour remédier au phénomène des copropriétés dégradées qui ne cesse d'augmenter. Le nombre de procédures de carence étant chaque année en hausse, les apports de la loi « ELAN » faciliteront largement leur mise en œuvre.

Les nouvelles dispositions ouvrent également une plus grande possibilité de mise en place d'ORCOD-IN dans les prochaines années en allégeant leur procédure et en les rendant plus souples.

Si ces mesures interviennent dans le cadre du traitement de copropriétés dégradées, il convient de noter que la loi « ELAN » renforce également les sanctions à l'encontre des marchands de sommeil, ce qui pourrait également avoir une action de prévention des difficultés au sein des copropriétés.

NOTES

(13) Les attributions s'imputent alors sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'EPCI (art. L. 521-3-3, al. 4).