

# A LIRE ATTENTIVEMENT

## Note explicative sur la copropriété Beaugard

### 1 – Une copropriété en difficulté, dans un processus de redressement

La vente aux enchères du logement de M. DOVANI intervient dans un contexte général de redressement de la copropriété Beaugard.

Dès 2018, la copropriété Beaugard a été repérée comme présentant plusieurs difficultés de gestion : défaillance de syndic, absence d'assemblées générales, impayés de charges important, et défaut d'entretien des parties communes. Une étude approfondie sur les dysfonctionnements de la copropriété a été réalisée en 2022 et a abouti le 1<sup>er</sup> novembre 2022 à la mise en place d'un plan de sauvegarde par la préfecture de l'Ardèche, Annonay Rhône Agglo, la Ville d'Annonay et l'Agence Nationale de l'Habitat.

D'une durée de 5 ans, le plan de sauvegarde est un dispositif d'accompagnement par les pouvoirs publics d'une copropriété en difficulté. Il vise à :

- renforcer les instances de gestion (syndic, conseil syndical) de la copropriété afin de retrouver une trésorerie saine ,remettre en place un entretien régulier des parties communes et améliorer la qualité de vie dans la résidence ;
- réaliser un projet de rénovation ambitieux, qui permette à la fois la remise en état des parties communes dégradées et une amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;
- améliorer l'image de la résidence pour rehausser la valeur immobilière des logements et attirer des propriétaires occupants dans une optique de mixité sociale.

Pour cela, des moyens financiers importants sont déployés par les pouvoirs publics. Il s'agit d'abord d'une animation financée à 100 % par Annonay Rhône Agglo, l'Anah et la Banque des territoires. L'animation du plan de sauvegarde a été confiée à SOLIHA Drôme, qui dispose d'une équipe spécialisée dans l'accompagnement des copropriétés en difficulté. SOLIHA Drôme a pour missions de :

- Favoriser le bon fonctionnement des instances de gestion (formation aux copropriétaires, participation aux réunions de travail avec le syndic, animation en assemblée générale) ;
- Suivre le redressement financier de la copropriété en assistant le syndic dans les procédures de recouvrement des dettes ;
- Accompagner les copropriétaires et locataires en difficultés économiques et sociales et organiser la lutte contre l'habitat indigne (permanence sur la copropriété deux mercredis par mois) ;
- Promouvoir un programme de rénovation ambitieux en aidant la copropriété dans le choix d'un maître d'œuvre, et en s'assurant de l'équilibre financier de l'opération (montage de dossiers de subventions, prêts collectifs, etc.).

En outre, la copropriété disposera de moyens financiers conséquents pour un projet de rénovation d'ampleur, avec une assiette de base de subventions de 60 % du montant HT des travaux. **Un reste à**

**charge de plusieurs milliers d'euros est tout de même à prévoir pour l'acquéreur de ce logement.**  
Cette somme serait à financer courant 2026, pour un démarrage des travaux fin 2026.

## **2 – Une vente aux enchères suite à une saisie immobilière**

Le logement, objet de la vente par adjudication, appartient à un copropriétaire condamné par le tribunal à payer la dette qu'il doit à la copropriété. N'ayant pas remboursé cette somme, son logement a été saisi et mis aux enchères. La somme récupérée à l'issue de la vente servira pour partie à rembourser cette dette. Cette démarche vise donc à réduire le montant des impayés qui représente aujourd'hui plus de 50 % du budget de la copropriété, et qui pénalise sa capacité d'investissement dans le projet de travaux.

Pour toute question relative au plan de sauvegarde, et aux conditions de vente de ce logement, vous pouvez vous adresser à SOLIHA Drôme, par mail à [beauregard@dromenet.org](mailto:beauregard@dromenet.org) ou par téléphone au 06 68 18 95 74.