

# **Prévenir et redresser les copropriétés en difficulté**

*Jean-Marc ROUX*

## **TABLE DES MATIERES**

**Sommaire**

**Introduction**

**Titre 1 Les copropriétés en pré-difficulté**

**Chapitre 1 La notion de copropriété « fragile »**

**Section 1 Le repérage des copropriétés fragiles**

**Paragraphe 1 L'immatriculation des syndicats de copropriétaires**

**A – Les objectifs de l'immatriculation**

**B – Les mentions du registre**

**C – L'accès aux données du registre national des copropriétés**

**D – Les débiteurs de l'obligation de déclaration**

**E – Les sanctions à l'obligation d'immatriculation**

**Paragraphe 2 Les dispositifs de veille et d'observation**

**Section 2 Les politiques préventives**

**Paragraphe 1 – Les mesures internes**

**A – La prévention de l'endettement**

**B – La prévention de la dégradation du bâti**

**1 – Le diagnostic technique global**

**2 – Le fonds de travaux**

**Paragraphe 2 – Les mesures externes**

**Chapitre 2 Le traitement de la copropriété fragile : le mandat ad hoc**

**Section 1 Le déclenchement de la procédure**

**Paragraphe 1 Les cas d'ouverture : un critère alternatif**

**Paragraphe 2 Les initiateurs de la procédure**

**A Une obligation du syndic**

**B Les demandeurs subsidiaires**

### **Paragraphe 3 Les modalités de la saisine judiciaire**

**A Un préalable : l'information des tiers « intéressés »**

**B – La compétence juridictionnelle**

**1 – La compétence d'attribution**

**2 – La compétence territoriale**

**C La forme de la demande judiciaire**

**1 Une requête**

**2 Une assignation**

**D Le contenu de la demande**

**E Les auditions par le juge**

### **Section 2 Les personnes éligibles aux fonctions de mandataire ad hoc**

**Paragraphe 1 Le principe : le recours à un administrateur judiciaire**

**Paragraphe 2 La dérogation : le recours à un tiers**

**B Les conditions de la dérogation**

**1 Une condition d'expérience**

**2 Une condition de diplôme**

**3 La justification d'une assurance responsabilité civile**

**C Les incompatibilités**

### **Section 3 La décision du juge**

**Paragraphe 1 Les différents types d'ordonnances**

**A – Une ordonnance sur requête**

**B – Une ordonnance rendue en la forme des référés**

**Paragraphe 2 La publicité de l'ordonnance**

**Paragraphe 3 Les voies de recours**

**A En cas d'ordonnance sur requête**

**B En cas d'ordonnance « en la forme des référés »**

**Paragraphe 4 Le sort des frais de la procédure**

### **Section 4 La mission du mandataire ad hoc**

**Paragraphe 1 Les investigations du mandataire ad hoc**

**Paragraphe 2 Le rapport du mandataire ad hoc**

**A Le délai de reddition**

**B Le contenu du rapport**

**1 – Les objectifs légaux**

**2 – Les différentes parties du rapport**

**C – Le recours à un tiers**

**D La communication du rapport**

**Paragraphe 3 Les suites du rapport**

**A La réunion obligatoire d'une assemblée générale**

**B Les incidences de l'absence d'assemblée générale**

**1 L'injonction au syndic de convoquer une assemblée générale**

**2 La désignation d'un administrateur provisoire**

**C L'ouverture d'une procédure d'administration provisoire**

**Section 5 La rémunération du mandataire ad hoc**

**Paragraphe 1 Les règles générales relatives à la rémunération**

**Paragraphe 2 Le calcul de la rémunération**

**A Une rémunération forfaitaire**

**B La réduction de la rémunération**

**Paragraphe 3 Les recours en contestation de la rémunération**

**Titre 2 Les copropriétés en difficulté**

**Chapitre 1 L'administration provisoire**

**Section 1 La procédure de désignation**

**Paragraphe 1 Les cas d'ouverture**

**A Un équilibre financier gravement compromis**

**B L'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble**

**C La liquidation des dettes du syndicat**

**D L'absence d'assemblée générale consécutive au rapport du mandataire ad hoc**

**Paragraphe 2 Les initiateurs de la procédure**

**A Les copropriétaires**

**B Le syndic**

**C Le maire**

**D Le préfet**

**E Le procureur de la République**

**F Le président de l'EPCI**

**G Le mandataire *ad hoc***

**H L'administrateur provisoire de l'article 47**

**Paragraphe 3 Les modalités de la saisine**

**A – La compétence juridictionnelle**

**1 – La compétence d'attribution**

**2 – La compétence territoriale**

**B La forme de la demande**

**1 Une requête**

a) La saisine par le procureur de la République

b) La saisine par le syndic

**2 Une assignation**

**C Un préalable : l'information du conseil syndical**

**D Le contenu de la demande**

**E L'audition par le juge**

**F L'information du procureur de la République**

**Section 2 Les personnes éligibles aux fonctions d'administrateur provisoire**

**Paragraphe 1 Le principe : le recours à un administrateur judiciaire**

**Paragraphe 2 La dérogation**

**A Une condition d'expérience**

**B Une condition de diplôme**

**C La justification d'une assurance responsabilité civile**

**D La justification d'une garantie financière**

**E Les incompatibilités**

**Section 3 La décision du juge**

**Paragraphe 1 Les différents types d'ordonnances**

**A – Une ordonnance sur requête**

**B – Une ordonnance rendue en la forme des référés**

**Paragraphe 2 Les mesures d’information subséquentes**

**A L’information des copropriétaires**

**1 Les destinataires de l’information**

**2 Le débiteur de l’information**

**3 Le délai de l’information**

**4 Les modes d’information**

**B L’information des autorités publiques**

**C La déclaration au registre national des copropriétés**

**Paragraphe 3 Les conséquences sur les contrats en cours**

**A La suspension de l’exigibilité de certaines créances**

**B L’interdiction ou l’interruption de certaines actions en justice**

**C L’interdiction ou l’arrêt de certaines procédures d’exécution et de distribution**

**D La suspension de certaines stipulations contractuelles**

**E Le cas particulier des emprunts collectifs**

**F La résiliation ou la poursuite des contrats en cours**

**Paragraphe 4 Les conséquences sur le mandat du syndic**

**A La cessation de plein droit du mandat**

**B Une absence d’indemnité**

**C La transmission des fonds et des archives**

**Paragraphe 5 Les voies de recours**

**1) L’ordonnance désignant un administrateur provisoire**

**A - En cas d’ordonnance sur requête**

**B – En cas d’ordonnance en la forme des référés**

**2) L’ordonnance refusant la désignation d’un administrateur provisoire**

**A - En cas d’ordonnance sur requête**

**B - En cas d’ordonnance en la forme des référés**

**Section 4 Les pouvoirs de l’administrateur provisoire**

**Paragraphe 1 L'intégralité des pouvoirs du syndic**

**Paragraphe 2 Les prérogatives des autres organes du syndicat**

**A Tout ou partie des « pouvoirs » du conseil syndical**

**B Tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale**

**1 – L'étendue des pouvoirs de l'administrateur provisoire**

- a) La totalité des pouvoirs de l'organe délibérant
- b) Une partie des pouvoirs de l'organe délibérant

**2 – L'exercice des pouvoirs de l'assemblée générale**

- a) La consultation du conseil syndical
- b) La convocation et la participation des copropriétaires
  - c) Le financement des mesures prises
  - d) L'enregistrement des décisions prises
  - e) L'information des copropriétaires
  - f) L'information des occupants
  - g) La portée des décisions prises

**Section 5 La mission de l'administrateur provisoire**

**Paragraphe 1 La durée de la mission**

**A Le minimum légal**

**B L'intervention judiciaire *a posteriori***

**Paragraphe 2 La nature et l'étendue de la mission**

**Paragraphe 3 Le recours à un sachant**

**A Les conditions du recours à un tiers**

**B Les modalités du recours à un tiers**

**Paragraphe 4 L'apurement des dettes**

**A Des mesures de publicité**

**1 Une condition de délai**

**2 Une insertion au BODACC**

**3 Une insertion dans un JAL**

**B Une déclaration de créances**

**1 L'avis aux créanciers**

**2 Le sort des créances non déclarées : l'inopposabilité**

**3 La forme de la déclaration**

#### **4 Le contenu de la déclaration de créance**

#### **5 La liste des créances**

- a) **La vérification des créances et ses suites**
- b) **La discussion des créances**
- c) **Le dépôt au greffe**
- d) **La publicité au BODACC**
- e) **La contestation du contenu**
- f) **L'information des créanciers**

### **C Le plan d'apurement**

#### **1 Le projet de plan**

- a) **La notification du projet d'échéancier**
- b) **Les créances irrécouvrables**
- c) **Le délai autorisant les observations**
- d) **Les réactions des créanciers**

#### **2 Le plan définitif**

- a) **Le contenu du plan**
- b) **Le dépôt du plan au greffe**
- c) **La notification du plan**
- d) **L'information des copropriétaires**
- e) **Les contestations du plan**
- f) **L'homologation du plan**
- g) **La notification et la communication de l'ordonnance**
- h) **Les recours contre l'ordonnance**

#### **3 L'exécution du plan**

- a) **Le préposé à l'exécution**
- b) **La modification du plan**

### **Paragraphe 5 Le(s) rapport(s) de l'administrateur provisoire**

**A – Un rapport intermédiaire**

**B – Les pré-rapports**

**C – Le rapport de fin de mission**

## **Section 6 Les nouveaux outils juridiques à la disposition de l'administrateur provisoire (les mesures d'accompagnement)**

### **Paragraphe 1 La cession d'actifs**

**A La cession à titre onéreux**

#### **1 Les biens concernés**

- a) **Des actifs « cessibles »**

**b) Des actifs « du syndicat » ?**

**2 Les modalités de la cession**

- a) Un rapport d'évaluation**
- b) L'avis du conseil syndical**
- c) La portée de l'autorisation judiciaire**
- d) La durée de l'opération**

**B La cession à titre gratuit**

**1 Les biens concernés**

- a) Des parcelles**
- b) Des locaux ou des équipements communs**

**2 Les bénéficiaires de la cession**

- a) La commune**
- b) L'EPCI**

**3 Les modalités de la cession**

- a) Une saisine motivée**
- b) Des coûts prohibitifs**
- c) La modification des documents de la copropriété**

**Paragraphe 2 Les travaux nécessaires**

**A La nature des travaux**

**B Les modalités de l'autorisation**

**1 Une saisine motivée**

**2 Les mesures sollicitées**

**Paragraphe 3 Le recours à un plan de sauvegarde**

**A L'initiative de l'administrateur provisoire**

**B La coordination entre le plan de sauvegarde et l'administration provisoire**

**C L'attribution de subventions publiques**

**D La suspension des cotisations au fonds de travaux**

**Paragraphe 4 La restructuration du syndicat**

**A Les conditions de la restructuration**

**B Les modalités de la restructuration**

**1 Des solutions alternatives**

- a) La constitution de syndicats secondaires**
- b) La division du syndicat**

## **2 Le rôle de l'administrateur provisoire**

- a) **Le rapport de l'administrateur provisoire**
- b) **Le plan d'apurement**
- c) **La réalisation des travaux nécessaires**

## **3 La décision judiciaire de restructuration**

### **Paragraphe 5 L'administration provisoire renforcée**

#### **A Les conditions d'ouverture d'une administration provisoire renforcée**

##### **1 Les conditions de fond**

##### **2 Les conditions de forme**

- a) **Une requête**
- b) **Le contenu de la demande**
- c) **Les auteurs de la demande**

#### **B La décision de placement sous administration provisoire renforcée**

##### **1 L'autorisation judiciaire de conclure une convention**

##### **2 La notification de la décision**

#### **C La conclusion d'une convention avec un opérateur spécialisé**

##### **1 La qualité du signataire**

##### **2 Le contenu de la convention**

- a) **Le principe**
- b) **Les mentions obligatoires**

##### **3 L'homologation de la convention**

##### **4 L'exécution de la convention**

##### **5 La rémunération de l'opérateur**

##### **6 Le sort des subventions**

###### **1 Les subventions accordées aux copropriétaires**

###### **2 Les subventions accordées au syndicat**

### **Section 7 La rémunération de l'administrateur provisoire**

#### **Paragraphe 1 Les droits fixes**

##### **A Un droit fixe pour l'ensemble de sa mission**

##### **B Les autres droits fixes**

#### **Paragraphe 2 Les droits proportionnels**

**Paragraphe 3 Les rémunérations hors barème**

**Paragraphe 4 Les acomptes dus à l'administrateur provisoire**

**Paragraphe 5 Le calcul de la rémunération définitive**

**Paragraphe 6 Les recours**

**Chapitre 2 Les dispositifs alternatifs ou complémentaires**

**Section 1 – Le plan de sauvegarde**

**Paragraphe 1 – La procédure d'élaboration**

**Paragraphe 2 – Le contenu du plan**

**Paragraphe 3 – La nomination d'un coordonnateur**

**Paragraphe 4 – La commission du plan**

**Section 2 – La carence**

**Paragraphe 1 – La phase déclarative**

**Paragraphe 2 – La phase d'expropriation**

**Paragraphe 3 L'expropriation des seules parties communes**

**Section 3 – La requalification des copropriétés très dégradées**

**Paragraphe 1 – Les enjeux**

**Paragraphe 2 – Les principales mesures de la réforme ALUR**

**Section 4 – Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat**

**Index alphabétique**

**Table des matières**