

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