



LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

L'ADMINISTRATION PROVISOIRE

L'administration provisoire est le dispositif défini à l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et mis en place pour permettre le redressement d'une copropriété en difficulté. Désigné par le juge, l'administrateur se substitue au syndic et procède, entre autres, à l'apurement des dettes de la collectivité.

1. A quel moment est désigné l'administrateur provisoire ?

L'administrateur provisoire est désigné lorsque l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble. Autrement dit, la copropriété est gravement endettée ou ne peut réaliser les travaux indispensables à l'immeuble.

2. Comment est désigné l'administrateur provisoire

L'administrateur provisoire est désigné par le président du tribunal judiciaire. Il ne peut être saisi que par :

- plusieurs copropriétaires représentant au moins 15 % des voix du syndicat (un copropriétaire ayant lui-même au moins 15 % des voix ne peut saisir seul le juge) ;
- le syndic en place ;
- le maire de la commune où est situé l'immeuble ;
- le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ;
- le représentant de l'Etat dans le département ;
- le procureur de la République ;
- le mandataire ad hoc si la copropriété s'en est vu désigner un auparavant.

3. Qui peut être désigné administrateur provisoire ?

Le juge peut choisir un administrateur figurant sur la liste des administrateurs judiciaires, lesquels sont tenus de respecter des critères de compétence et d'indépendance par rapport à la personne ou l'entité placée sous administration, en l'espèce la copropriété.

Le juge peut également désigner une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions bien précises (expérience dans la gestion de certaines copropriétés, notamment celles ayant bénéficié d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat).

Le mandataire *ad hoc*, s'il en a été désigné un, peut également assurer les fonctions d'administrateur provisoire.

Dans les autres cas, la personne choisie par le président du tribunal judiciaire ne doit pas, au cours des 5 dernières années, avoir eu de liens avec la copropriété en question ou son syndic. Le syndic en place ne peut donc être désigné administrateur provisoire de la copropriété qu'il gère.

Enfin, l'administrateur provisoire ne peut en aucun cas être désigné syndic de la copropriété pendant les 5 années qui suivent la fin de sa mission.

4. Quelles sont les missions de l'administrateur provisoire ?

Le juge charge l'administrateur provisoire de prendre toutes les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété (recouvrement des créances, recherches d'aides financières pour la réalisation de certains travaux...). La durée de sa mission ne peut être inférieure à 12 mois. Le juge peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de celui-ci.

5. Quels sont les effets de la désignation de l'administrateur provisoire ?

La désignation de l'administrateur provisoire entraîne la suspension de l'exigibilité de toutes les créances à l'encontre de la copropriété, autres que les créances publiques et sociales, et qui sont antérieures à cette désignation.

Il en va de même des actions en justice émanant des créanciers et tendant, soit à la condamnation de la copropriété à une somme d'argent, soit à la résolution d'un contrat pour impayés, lesquelles sont également suspendues.

La suspension est valable 12 mois mais le juge peut proroger ce délai et le porter jusqu'à 30 mois.

6. Quelles sont les prérogatives de l'administrateur provisoire ?

L'administrateur provisoire se voit confier tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse immédiatement, sans indemnité.

Il détient également tout ou partie des pouvoirs du conseil syndical ou de l'assemblée générale (il ne peut toutefois procéder à des actes d'acquisition ou de disposition des parties communes ou modifier le règlement de copropriété sans autorisation de l'assemblée).

Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne sont pas compris dans sa mission.

Lorsqu'il est investi par le juge de tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale, l'administrateur doit, avant de prendre à ce titre les décisions qui lui paraissent nécessaires à l'accomplissement de sa mission, sauf urgence, recueillir l'avis du conseil syndical. Il peut aussi convoquer les copropriétaires pour les informer et les entendre. A ces occasions, il doit préciser le mode de financement pour la mise en œuvre de la ou des décisions envisagées.

L'administrateur provisoire établit ensuite un plan d'apurement des dettes. D'une durée maximale de 5 ans, ce plan comporte un échéancier des versements auprès des créanciers de la copropriété. En parallèle, et à la condition que cela ne compromette pas la réalisation du plan d'apurement, l'administrateur provisoire peut conclure avec les copropriétaires des échéanciers individualisés de remboursement de leurs dettes vis-à-vis du syndicat.

7. Que se passe-t-il si la copropriété ne peut pas rembourser ses dettes ?

Si la copropriété dispose d'actifs cessibles, notamment des locaux ou des parcelles de terrain non bâti, alors l'administrateur provisoire peut demander au juge l'autorisation de procéder à leur vente.

En l'absence d'actifs ou d'acheteurs, l'administrateur provisoire peut alors demander au juge d'effacer partiellement les dettes du syndicat pour un montant équivalant au montant des créances irrécouvrables préalablement déterminées.

Le juge peut également effacer tout ou partie des dettes. Le montant effacé est réparti entre les créanciers du syndicat proportionnellement au montant de leur créance et intégré par l'administrateur provisoire au plan d'apurement des dettes.

8. L'administrateur provisoire peut-il procéder à la division de la copropriété ?

Dans certains cas, dès lors que la gestion et le fonctionnement normal de la copropriété ne peuvent être rétablis autrement, l'administrateur provisoire peut demander au juge que soient prononcées :

- la constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires ;
- la division du syndicat.

Lorsque l'administrateur provisoire demande une division en volumes, le juge statue alors au vu des conclusions du rapport d'un expert désigné par ses soins, aux frais du syndicat des copropriétaires, établissant que l'immeuble ou l'ensemble immobilier peuvent être scindés en volumes fonctionnant de façon autonome.

A l'appui de ces demandes, l'administrateur provisoire établit un rapport faisant état de l'avis du conseil syndical et précisant les conditions matérielles, juridiques et financières de division du syndicat ou de constitution d'un syndicat secondaire. Il établit notamment la répartition des parties communes du syndicat initial, les projets de règlement de copropriété et les états descriptifs de division des nouveaux syndicats, dresse un état des créances et des dettes du syndicat et en établit la répartition.

L'administrateur provisoire établit, concomitamment à l'état des créances et des dettes, un plan d'apurement des dettes transmises pour chacun des syndicats créés par la division.

Si des travaux préalables pour réaliser la constitution d'un syndicat secondaire ou les sont nécessaires, le juge peut autoriser l'administrateur provisoire à faire réaliser les travaux aux frais des copropriétaires.

Le jugement autorisant la division ou la constitution d'un syndicat secondaire homologue également les nouveaux règlements de copropriété et états descriptifs de division des syndicats issus de la division ou les modifications du règlement de copropriété résultant de la constitution d'un syndicat secondaire.

Le jugement prononçant la division du syndicat emporte dissolution du syndicat initial.

Le juge désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires issu des divisions prévues au présent article ou pour chaque syndicat secondaire constitué en application du présent article, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

9. Qu'est-ce que l'administration provisoire renforcée ?

Si la situation financière de la copropriété ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires à la conservation et la mise en sécurité de l'immeuble, la protection des occupants, la préservation de leur santé et la réduction des charges de copropriété permettant son redressement financier, l'administrateur peut saisir le juge afin que l'immeuble soit placé sous administration provisoire renforcée. Cette demande peut également être faite par le maire de la commune où se situe la copropriété, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou le représentant de l'Etat dans le département.

Dans le cadre de cette procédure, le juge autorise l'administrateur à conclure une convention à durée déterminée, au nom du syndicat des copropriétaires, avec un ou plusieurs opérateurs compétents en matière de maîtrise d'ouvrage de travaux et de mise au point de financement d'opération de travaux.

L'administrateur provisoire peut ensuite confier à l'opérateur, par cette convention, toutes les missions concourant au redressement de la copropriété, notamment la maîtrise d'ouvrage d'un programme de travaux et la mise au point du financement de l'opération.

La convention conclue entre l'opérateur et l'administrateur provisoire est homologuée par le juge.

L'exécution de la convention peut se poursuivre même si la mission de l'administrateur provisoire est terminée. La convention prend fin à l'expiration du terme fixé par elle.

10. Quelles sont les aides de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) dans le cadre d'une administration provisoire ?

L'ANAH peut subventionner jusqu'à 50 % des travaux portant sur les parties communes s'ils sont nécessaires pour le fonctionnement normal de la copropriété et sous conditions de la réalisation d'un diagnostic multicritères proposant un plan d'actions pour améliorer la gestion de la copropriété. L'administrateur provisoire peut aussi proposer au représentant de l'Etat la mise en place d'un plan de sauvegarde de la copropriété.

Textes utiles

- Articles 29-1 à 29-15 loi du 10 juillet 1965
- Articles 61-1-2 à 61-1-5 et 62-1 à 62-35 du décret du 17 mars 1967