

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Copropriété en difficulté : intervention d'un administrateur provisoire

Syndic d'intérêt collectif – 17 avril 2024

La loi du 9 avril 2024 instaure la création d'un syndic d'intérêt collectif pour intervenir dans les copropriétés en difficulté.

Un décret d'application doit paraître.

Notre page sera mise à jour dès la parution de ce texte.

Votre copropriété rencontre de graves difficultés financières ou le syndicat des copropriétaires ne parvient plus à assurer la conservation de l'immeuble ? Un administrateur provisoire peut être désigné par un juge pour prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de votre copropriété. Nous faisons le point sur la réglementation.

Dans quels cas demander la désignation d'un administrateur provisoire ?

Une copropriété est dite « en difficulté » dans **l'une des situations suivantes** :

L'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis

Le syndicat des copropriétaires est dans l'impossibilité de maintenir l'immeuble dans un bon état général

Dans ce cas, le recours à un administrateur provisoire est nécessaire.

Quelle est la procédure pour désigner un administrateur provisoire ?

Les personnes suivantes peuvent saisir le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble pour faire nommer un administrateur provisoire :

Syndic de copropriété après consultation du conseil syndical

Copropriétaires représentant au moins 15 % des voix du syndicat des copropriétaires

Procureur de la République

Maire de la commune où est situé l'immeuble

Président de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble

Préfet

Mandataire ad hoc, s'il a été désigné dans le cadre de mesures préventives

Le président du tribunal judiciaire statue selon la procédure accélérée au fond (en référé) ou sur requête.

L'assignation est délivrée au syndicat des copropriétaires.

L'administrateur provisoire est désigné par le président du tribunal judiciaire, par ordonnance.

Le président du tribunal judiciaire fixe la durée et l'étendue de la mission de l'administrateur provisoire. Cette durée est d'**un an minimum**.

La rémunération de l'administrateur provisoire est forfaitaire et varie selon le nombre de lots dans la copropriété. Mais lorsque la copropriété comporte 500 lots et plus, l'entière rémunération de l'administrateur provisoire est fixée par le juge en fonction des frais engagés et des missions accomplies.

Attention

Si le syndic n'a pas saisi sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc, le président du tribunal judiciaire peut imputer tout ou partie des frais de l'administration provisoire au syndic.

L'ordonnance est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois qui suit son prononcé.

L'administrateur provisoire peut être un administrateur judiciaire, une personne physique (un particulier), une personne morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière ou le mandataire ad hoc s'il a été désigné dans le cadre des mesures préventives.

Le syndic en place ne peut pas être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété.

Attention

l'administrateur provisoire doit être indépendant du syndic, du syndicat des copropriétaires et des créanciers (pas de lien financier, de conseil, de subordination et aucun intérêt dans le mandat confié). L'administrateur provisoire ne peut pas être désigné syndic de la copropriété dans un délai de 5 ans à partir de la fin de sa mission.

Dans le mois qui suit sa désignation, l'administrateur provisoire doit en informer les copropriétaires, par l'un des moyens suivants :

Remise contre émargement

Lettre recommandée avec avis de réception

Courrier électronique

L'administrateur provisoire doit joindre la copie de l'ordonnance qui l'a désigné.

Une copie de l'ordonnance de désignation est également adressée par le greffe du tribunal judiciaire au procureur de la République, au préfet, au maire de la commune et au président de l' EPCI .

Le président du tribunal judiciaire peut à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire.

Quelles sont les missions de l'administrateur provisoire ?

Étendue des missions

L'administrateur provisoire est chargé de prendre les mesures nécessaires pour **rétablir le fonctionnement normal de la copropriété**.

À noter

Un administrateur provisoire peut également être désigné pour **liquider les dettes du syndicat des copropriétaires en cas d'expropriation** ou dissolution du syndicat.

Pour assurer sa mission, le président du tribunal judiciaire lui confie **tous les pouvoirs du syndic de copropriété et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires et du conseil syndical**.

Le mandat du syndic **cesse d'office et sans indemnité**

Le conseil syndical et l'assemblée générale des copropriétaires, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer les autres **pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire**.

Les prises de décision de l'administrateur provisoire nécessitent l'avis préalable du conseil syndical, sauf urgence.

L'administrateur provisoire peut aussi convoquer les copropriétaires pour les informer et les entendre.

L'administrateur provisoire doit préciser le mode de financement pour la mise en oeuvre des décisions envisagées.

L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission l'exige, se faire assister par un tiers désigné par le président du tribunal judiciaire sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération.

Par ailleurs, le syndic de copropriété doit fournir à l'administrateur provisoire l'ensemble des documents nécessaires à la réalisation de sa mission. La transmission de ces documents doit être faite dans les 15 jours suivant la notification de l'ordonnance du juge au syndic.

Dès qu'il prend une décision concernant la copropriété, l'administrateur provisoire doit la mentionner sur le registre des procès-verbaux d'assemblée générale. Il doit également adresser une copie de la ou les décisions à chaque copropriétaire, avec si besoin l'appel de fonds correspondant, par l'un des moyens suivants :

Lettre recommandée avec avis de réception

Remise contre émargement

Courrier électronique

Rapport de mission

L'administrateur rend compte de son travail dans un **rapport de mission** transmis au président du tribunal judiciaire, à sa demande, **au moins 1 fois par an**.

Ce document doit indiquer toutes les mesures à adopter pour redresser la situation financière de la copropriété.

L'administrateur peut également transmettre un **pré-rapport** de mission au président du tribunal judiciaire.

L'administrateur provisoire doit déposer son rapport au greffe du tribunal judiciaire qui en adresse une copie au procureur de la République, au syndic de copropriété, au président du conseil syndical lorsqu'il y en a un ou en son absence, à chacun des membres du conseil syndical. Si le préfet, le maire de la commune, le président de l' EPCI en font la demande, le greffe du tribunal doit également leur adresser une copie du rapport de l'administrateur provisoire.

Ces personnes ont au plus tard **2 mois après la réception de la copie du rapport** de l'administrateur provisoire **pour formuler leurs observations**. Ces observations doivent être transmises au greffe du tribunal judiciaire qui les communique au président du tribunal judiciaire et à l'administrateur provisoire.

Si aucun rapport n'a déjà été établi par un mandataire ad hoc dans le cadre d'une procédure préventive au cours de l'année précédente, l'administrateur provisoire, rend au plus tard à la fin des 6 premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat des copropriétaires.

Le syndic doit **informer chaque copropriétaire** de la possibilité de **consulter le rapport** de mission, **à son bureau ou tout autre lieu fixé par l'assemblée générale**, pendant les heures ouvrables dans le mois qui suit la remise du rapport.

Cette information doit leur parvenir par l'un des moyens suivants :

Lettre recommandée avec avis de réception

Remise contre émargement

Courrier électronique

Un extrait du rapport peut être joint au courrier.

Une copie du rapport peut être remise à tout copropriétaire qui en fait la demande et à ses frais, y compris par voie dématérialisée.

Si les conclusions du rapport recommandent de soumettre certaines questions à l'assemblée générale des copropriétaires, elles doivent être inscrites à l'ordre du jour de cette assemblée ou d'une assemblée générale convoquée spécialement à cet effet.

Quelles sont les conséquences de la désignation d'un administrateur provisoire ?

La désignation de l'administrateur provisoire entraîne les conséquences suivantes :

Suspension de l'exigibilité des créances antérieures (hors créances publiques ou sociales) pour une période de 12 mois (ou jusqu'à 30 mois sur demande de l'administrateur provisoire)

Interruption ou interdiction des actions en justice de la part de tous les créanciers visant à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ou la résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent

Arrêt ou interdiction des procédures d'exécution de la part de ces créanciers ou des procédures de distribution (procédures de saisie) n'ayant pas produit un effet attributif avant la désignation de l'administrateur provisoire

Suspension des stipulations contractuelles prévoyant des majorations ou pénalités de retard et résolution automatique du contrat

Suspension des remboursements d'un emprunt collectif

Attention

Aucune procédure d'exécution **à compter du 11 avril 2024**, de quelque nature qu'elle soit, sur les sommes versées à la Caisse des dépôts et consignations par l'administrateur judiciaire dans l'exercice de son mandat d'administrateur provisoire n'est recevable.

Comment sont gérées les dettes de la copropriété en difficulté ?

Dans un délai de 2 mois à partir de sa désignation, l'administrateur provisoire doit prendre des mesures de publicité pour permettre aux créanciers de produire les éléments nécessaires à l'évaluation du montant de leurs créances.

Les créanciers ont **3 mois pour déclarer leurs créances** à partir de la désignation de l'administrateur.

La déclaration de créance est faite auprès de l'administrateur par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle doit contenir les mentions suivantes :

Identité du créancier et coordonnées de la personne qui le représente

Montant de la créance due au jour de l'ordonnance de désignation de l'administrateur

Tout élément susceptible de prouver la créance

Mode de calcul des intérêts

Nature de la garantie dont la créance est éventuellement assortie

Indication de la juridiction saisie si la créance fait l'objet d'un litige

Les créances relatives à un contrat de travail n'ont pas à être déclarées (arriérés de salaire du gardien par exemple).

L'administrateur provisoire vérifie les créances déclarées et établit la liste de ces créances et leurs montants et la dépose au greffe du tribunal judiciaire. Le greffier fait publier au Bodacc une insertion pour indiquer ce dépôt.

Les créanciers ont 2 mois à partir de la publication de la liste pour en contester le contenu auprès du président du tribunal judiciaire.

Les créances non déclarées dans les délais ne sont pas opposables aux tiers (sauf si le créancier démontre que la non-déclaration n'est pas de son fait).

Un projet d'échéancier est notifié par lettre recommandée avec avis de réception aux créanciers qui ont **2 mois** à partir de la notification pour faire part de leurs observations.

Ce document comprend l'échéancier global et l'échéancier détaillé relatif au créancier concerné.

Rappel

Aucune procédure d'exécution **à compter du 11 avril 2024**, de quelque nature qu'elle soit, sur les sommes versées à la Caisse des dépôts et consignations par l'administrateur judiciaire dans l'exercice de son mandat d'administrateur provisoire n'est recevable.

L'administrateur provisoire dépose le **plan d'apurement définitif** (échéancier définitif du règlement des dettes) au greffe du tribunal judiciaire pour qu'il soit homologué par le juge.

Ce plan doit présenter les informations suivantes :

État des dettes (déclarées et non recouvrables)

Trésorerie prévisionnelle du syndicat sur la durée du plan (dont les dépenses nécessaires à la préservation de l'immeuble et éventuellement à la réduction des charges et au respect du plan)

Échéancier des appels de fonds auprès des copropriétaires

Échéanciers détaillés par créancier

Certains documents doivent être joints en annexe :

Liste des travaux nécessaires au redressement financier de la copropriété et à la préservation de l'immeuble

Liste indicative des mesures de gestion et des procédures amiables ou contentieuses envisagées

Observations du conseil syndical et des créanciers

État détaillé des impayés des copropriétaires

Inventaire des biens susceptibles d'être vendus

Projet de convention d'administration provisoire renforcée si elle existe

Le plan d'apurement définitif remis au juge **ne peut pas dépasser 5 ans**. Il doit être notifié à tous les créanciers, au conseil syndical et à chaque copropriétaire par l'un des moyens suivants :

Lettre recommandée avec avis de réception

Remise contre émargement

Voie électronique

Quel sont les recours en cas d'impossibilité de redresser la copropriété ?

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, **le juge** peut placer l'immeuble sous **administration provisoire renforcée**.

La demande de placement sous administration provisoire renforcée peut être demandée par :

Maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble

Président de l' EPCI compétent en matière d'habitat

Préfet

Ou administrateur provisoire déjà désigné.

L'auteur de la demande doit établir un dossier précisant les raisons pour lesquelles il est demandé le placement sous administration provisoire renforcée ainsi que les aides et mesures d'accompagnement publiques mobilisées pour assurer la réussite de la procédure.

Dans le cadre du placement sous administration provisoire renforcée, le juge autorise l'administrateur provisoire 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.

La décision du juge est notifiée aux personnes suivantes :

Parties intéressées

Maire de la commune

Président de l' EPCI

Préfet

La convention avec l'opérateur prévoit notamment :

Liste des études juridiques, financières et techniques nécessaires pour définir le contenu des travaux et effectuer les choix techniques en résultant

Calendrier prévisionnel des études, du choix des prestataires et des travaux

Nature des travaux envisagés

Enveloppe financière prévisionnelle associée

Etc.

Le **juge homologue la convention** conclue entre l'opérateur et l'administrateur provisoire.

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 qu'elle s'est fixée.

À noter

Le maire de la commune ou le président de l'EPCI peuvent engager **à tout moment** la procédure permettant de déclarer l'état de carence de la copropriété. La conclusion de la convention est alors suspendue dans l'attente de la décision du juge, mais la mission de l'administrateur provisoire se poursuit.

Copropriété en difficulté

Et aussi...

- Copropriété en graves difficultés : plan de sauvegarde
- Copropriété en difficulté : état de carence

Pour en savoir plus

- Copropriétés en difficulté : que faire ?

Source : Institut national de la consommation (INC)

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Comment faire si...

J'achète un logement

Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 29-1
Intervention de l'administrateur provisoire
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 29-2
Copie de l'ordonnance
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 29-3
Créances susceptibles d'être suspendues
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 29-4
Déclaration de créances
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 29-5
Plan d'apurement de dettes
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 29-11
Placement de l'immeuble sous administration provisoire renforcée
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 62-1
Compétence juridictionnelle
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 62-2
Saisine du juge
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 62-4
Mesures d'instruction
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 62-5
Durée et étendue de la mission de l'administrateur provisoire
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 62-6
Transmission des documents de copropriété
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 62-7
Avis du conseil syndical
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 62-8
Registre des décisions d'AG
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 62-9
Information des copropriétaires (décisions de l'administrateur provisoire)
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 62-10
Aide d'un tiers
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 62-11
Rapport de l'administrateur provisoire
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 62-12
Information des copropriétaires (rapport de l'administrateur)
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 62-13
Pré-rapport
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 62-14
Questions inscrites à l'ordre du jour



Luberon Monts de Vaucluse

Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavaillon

Tél. : 04 90 78 82 30