



*Copropriétés :  
Le redressement judiciaire*

*20 novembre 2015*

## SOMMAIRE

### **PARTIE 1//**

DES PARTICIPANTS NOMBREUX/ P.4

APPORTS DE LA LOI ALUR/ P.6

POINT DE VUE DE L'ASPAJ/ P.8

### **PARTIE 2:TÉMOIGNAGES//**

GARGES-LÈS-GONESSE/ P.12

PARIS/ P.14

VITRY-SUR-SEINE/ P.16

MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE/ P.18

DES PARTICIPANTS NOMBREUX / P.4  
APPORTS DE LA LOI ALUR / P.6  
POINT DE VUE DE L'ASPAJ / P.8

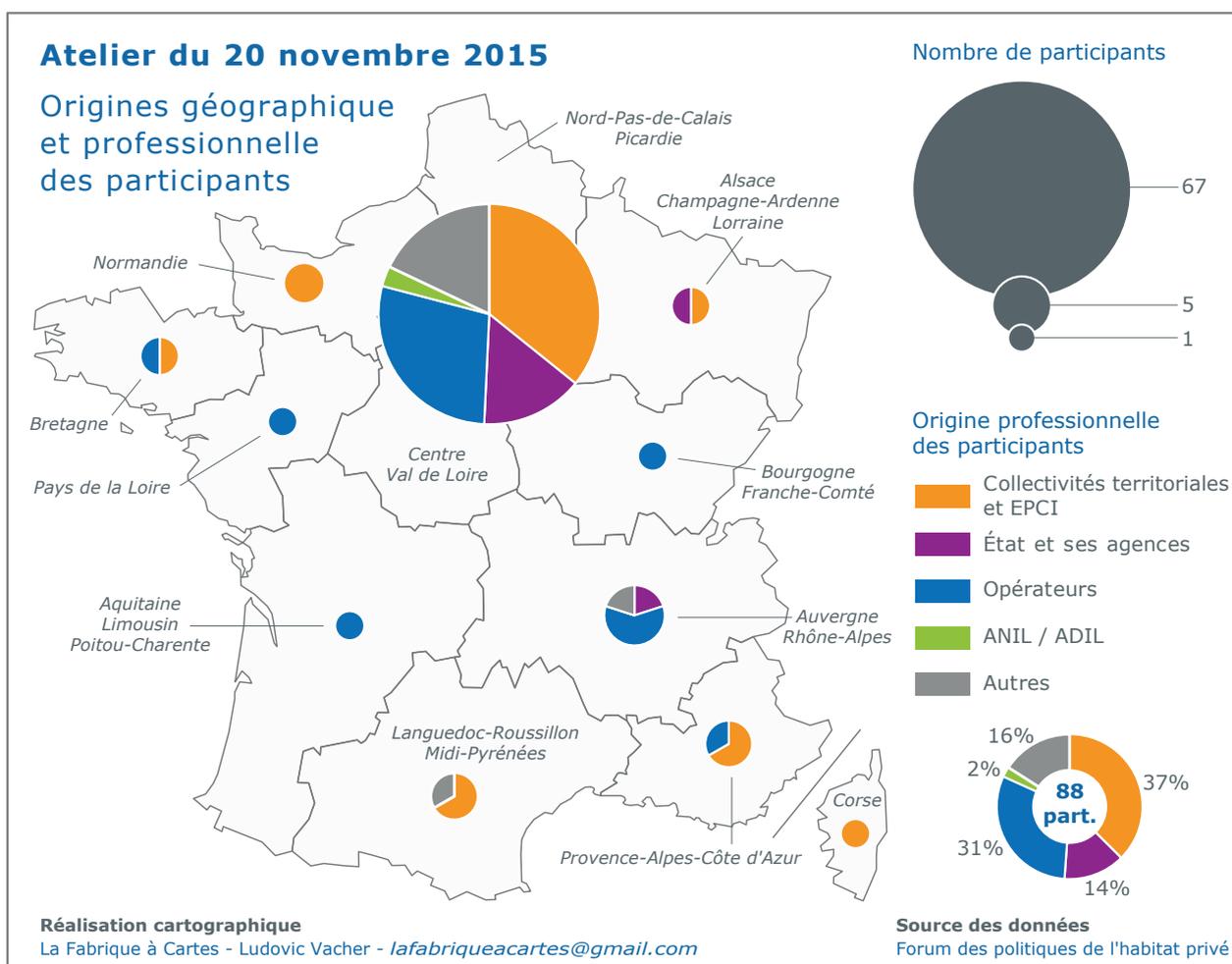
**P**rés de 70 professionnels ont participé à l'atelier organisé le 20 novembre 2015, soit 75% des inscrits.

La carte ci-dessous précise la répartition des 88 inscrits selon leurs origines géographique et professionnelle.

Comme habituellement, l'auditoire était constitué majoritaire-

ment de professionnels de l'habitat issus des villes et intercommunalités. Les nombreux opérateurs présents ont enrichi les débats.

L'atelier a été animé par les 2 copilotes du groupe de travail copropriété du *Forum des Politiques de l'habitat privé* : Soraya DAOU de l'Anah et Nicolas CLÉMENT de l'ANRU. ■



Les 2 animateurs de l'atelier :

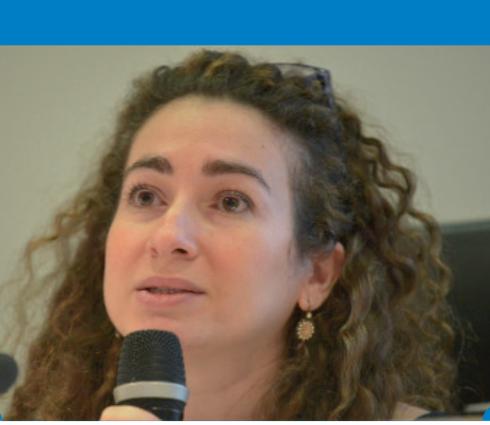
◀ Nicolas CLÉMENT  
Chargé de mission habitat et qualité urbaine à l'ANRU

▶ Soraya DAOU  
Responsable du service des études, de la prospective et de l'évaluation (SEPE) à l'Anah

# ATELIER COPROPRIÉTÉS

Le redressement judiciaire

Quand et pourquoi recourir à l'administration judiciaire ?  
Echanges entre la Chancellerie, la DHUP et l'ASPAJ





◀ Pierre CAULET  
Chef du bureau du parc privé  
DHUP - MLETR

## VERS UNE CONVERGENCE DES CADRES JUDICIAIRE ET ADMINISTRATIF

Dans les années 1990, dès l'apparition du besoin de traiter les copropriétés en difficulté, deux cadres d'intervention ont commencé à se structurer parallèlement :

- un cadre administratif et incitatif à l'initiative des autorités publiques compétentes en matière de politiques de l'habitat : *OPAH copropriété* créée par la circulaire du 7 juillet 1994, plan de sauvegarde (*PDS*) instauré dans la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 ;
- un cadre judiciaire : procédure de l'administration provisoire introduite par la loi n°94-624 du 21 juillet 1994, constat de carence (loi n° 2003-710 du 1 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine), procédure préventive du mandataire *ad hoc* (loi n°2009-323 du 25 mars 2009).

Malgré une convergence certaine dans la logique des outils au service d'une politique globale de traitement des copropriétés en difficulté (prévention, redressement, recyclage), les 2 sphères, qui par nature sont autonomes, fonctionnent en parallèle sans coordination et avec des différences d'approche notables (définitions différentes pour caractériser les difficultés des copropriétés, autorités à l'origine du déclenchement des interventions...). Localement, on observe une certaine corrélation entre les territoires affichant un taux important de copropriétés fragiles et ceux où le nombre de demandes de désignation d'un administrateur provisoire est le plus important (cf cartes ci-dessous).

Le rapport Braye "prévenir et guérir les copropriétés en difficulté", paru en février 2012, permet un diagnostic partagé des dysfonctionnements récurrents du régime de la copropriété et démontre le besoin d'une intervention publique renouvelée et mieux coordonnée des deux sphères (judiciaire et administrative), dans le respect du principe de séparation des pouvoirs.

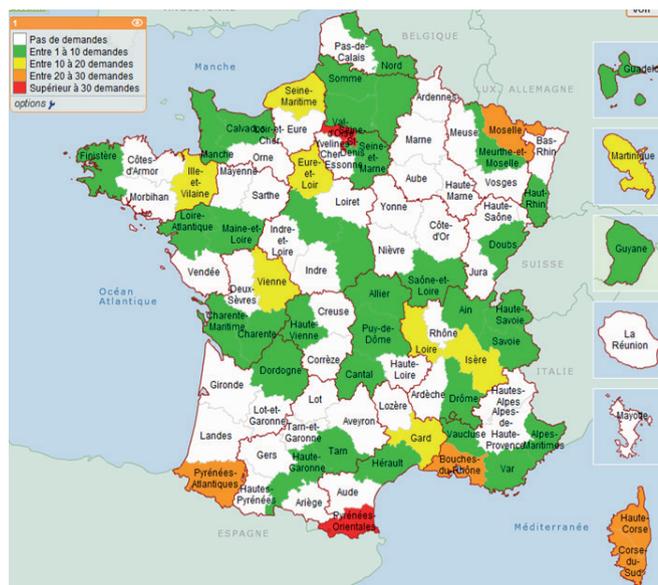
## LES APPORTS DE LA LOI ALUR

En matière de copropriétés en difficulté, la loi ALUR vise notamment à :

- améliorer les procédures judiciaires (mandataire *ad hoc*, administration provisoire, carence) pour agir plus en amont, traiter le surendettement, faciliter la réalisation de travaux et restructurer les copropriétés
- mais aussi à faciliter l'intervention des pouvoirs publics (pouvoirs élargis pour déclencher les procédures judiciaires).

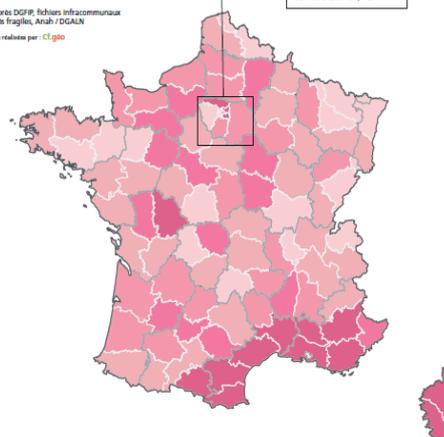
### 1. Le mandat *ad hoc* (art. 64 / loi de 1965, art. 29-1A à 29-1C) : volet préventif

Il s'agit d'une procédure qui permet de dresser un état des lieux de la copropriété et élaborer des préconisations visant à rétablir l'équilibre financier. Des modifications ont été introduites par la loi ALUR : obligation de coopération du syndic et accès aux procédures de police engagées à l'encontre du syndicat, rapport adressé notamment aux autorités publiques, saisine du juge par le mandataire pour faire désigner un administrateur provisoire, ...



▲ Nombre de demandes de désignation d'un administrateur provisoire. Source : ministère de la justice / DACS  
Cartographie : METLR / DGLAN / DHUP / PH

### ▼ Taux de copropriétés de famille D par département. Source : Anah/DGALN



**Cet outil est utile...**

Il peut favoriser une prise de conscience des copropriétaires lorsque le syndic n'est pas écouté. C'est également un outil permettant de connaître la situation d'une copropriété lorsque le syndic ne coopère pas ou est défaillant ou que les opérateurs de suivi-animation ne peuvent pas dresser un diagnostic de la situation. Les modalités de partage des conclusions du mandataire, plus contraignantes depuis la loi ALUR, doivent inciter le syndicat de copropriétaires à la prise de décision.

**...mais suppose quelques précautions d'usage.**

Il faut disposer d'une bonne connaissance du parc des copropriétés via un observatoire pour pouvoir le déclencher (rôle des VOC et du registre d'immatriculation à terme). Le rapport du mandataire *ad hoc*, qui doit présenter un état des lieux juridique, foncier et technique, n'est pas aussi riche qu'un diagnostic multi-critères (volet urbain et social non traité) et peut être redondant lorsque le diagnostic multi-critères réalisé par un opérateur est bien établi. L'audit est mené pour instaurer une prise de conscience et une dynamique : il ne faut donc pas s'arrêter à cette seule action ni s'en contenter lorsque la situation est grave.

**2. L'administration provisoire (art. 64 / loi de 1965, art. 29-1 à 29-15) : volet curatif**

Il s'agit d'une procédure de substitution au syndic dans la gestion de la copropriété pour prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. Cette procédure est déclenchée pour les copropriétés en très grande difficulté si l'équilibre financier du syndicat est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble. Une nouvelle mission peut être attribuée à l'administrateur provisoire, celle d'assurer la liquidation de syndicats dissous ou expropriés. La loi ALUR a renforcé le rôle de l'administrateur provisoire (AP) dans le redressement financier et technique en lui offrant la capacité de déclencher de nombreuses procédures. Le plan d'apurement des dettes constitue l'outil pour résorber les dettes des syndicats de copropriétaires (articles 29-3 à 29-7).

L'administration provisoire renforcée permet de faciliter la restructuration des copropriétés et la réalisation des travaux (articles 29-8 à 29-15). L'objectif est de contourner 2 obstacles récurrents : la compétence parfois limitée de l'administrateur provisoire pour mener des restructurations lourdes et le manque de ressources des occupants. Dans ce cadre, l'AP peut conclure une convention avec un ou plusieurs opérateurs spécifiques pour l'accompagner sur un certain nombre de tâches techniques. La loi ne précise pas qui peuvent être les opérateurs. Pour utiliser au mieux ces outils judiciaires, très intrusifs du fait des pouvoirs étendus de l'AP, il faut souvent les accompagner par des dispositifs opérationnels (OPAH, PDS, ORCOD). La coordination de ces procédures administratives avec celle de la procédure judiciaire (l'administrateur provisoire) constitue un facteur clé de réussite. Un temps d'appropriation et de prise en main par le milieu administratif comme judiciaire est également nécessaire pour relever ensemble ce défi. ■



► Adeline-Lise KHOV  
Magistrate à la direction des affaires civiles et du sceaou  
Chancellerie

**ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS****Question**

*Depuis la loi ALUR, les greffes des tribunaux de grande instance doivent informer les collectivités lorsqu'un mandataire ad hoc ou un administrateur provisoire est nommé au sein d'une copropriété. Or, on constate localement le défaut d'information par les greffes. Il y a un réel enjeu de connaissance de ces désignations pour saisir l'opportunité d'intervention en amont. On note également la frilosité des syndicats car cela conduit souvent à leur démission.*

**Réponse**

Le décret est nouveau. Un temps d'appropriation par les différents acteurs est nécessaire. En outre, l'ordonnance de nomination d'un administrateur provisoire doit désormais être publiée au bulletin officiel des annonces commerciales et civiles, accessibles à tout un chacun. S'il y a une carence d'information de la part du tribunal de grande instance, les collectivités pourront être informées par ce biais-là. Les magistrats référents dans les pôles de lutte contre l'habitat indigne peuvent constituer un relais également.

**Question**

*La collectivité peut-elle participer à la définition des missions de l'administrateur provisoire lorsqu'elle saisit le juge ?*

**Réponse**

Concernant la saisine du juge pour la désignation d'un administrateur provisoire par une collectivité, il est possible et opportun que la collectivité précise les besoins par rapport à l'action de l'administration provisoire. L'assignation peut ainsi expliciter les attendus. Attention néanmoins à ne pas créer de situations compliquées sur le plan contentieux, à savoir demander au juge d'entendre les requêtes d'acteurs hors procédure qui, par la suite, prendront part à la procédure. Il ne faut pas mélanger les différents champs d'actions.

**Question**

*Concernant les rapports des mandataires ad hoc, les conclusions de certains semblent "hors sol", inadaptées avec le fonctionnement d'une copropriété ou les dispositifs de redressement déjà mis en place. Comment faire pour que les mandataires connaissent davantage les outils de redressement des copropriétés ? Que se passe-t-il si les préconisations proposées dans ces rapports sont inadaptées ?*

**Réponse**

Les administrateurs judiciaires et mandataires *ad hoc* ne sont pas toujours spécialisés dans les copropriétés et certains ont pu rendre des rapports avec des préconisations jugées inappropriées par les collectivités. Le ministère de la justice précise ainsi qu'un projet de loi est en cours et vise à intégrer une spécialisation civile dans la formation des administrateurs judiciaires (qui est à la fois juridique, comptable et financière) avec une épreuve qui concerne les copropriétés dégradées (à l'examen d'entrée). La profession serait aussi elle-même demandeuse de cette spécialisation puisque le cœur du métier d'administrateur judiciaire est de s'occuper des entreprises et des sociétés commerciales dans des situations de crise. L'administration judiciaire de copropriétés en difficulté est un métier pointu qu'il faut apprendre.

Concernant le rapport, le texte précise son contenu mais une grande liberté est donnée à l'expert pour réaliser cet audit de copropriété. Il n'y a pas de cadre figé. Une audition du syndic et du conseil syndical semblent constituer un préalable. Le texte est muet concernant les éventuelles erreurs décelées ou préconisations inadaptées. Le droit commun s'applique donc.



◀ Florence TULIER-POLGE  
Administratrice judiciaire  
Étude TULIER-POLGE

## MANDAT AD HOC : POUR QUELLES COPROPRIÉTÉS ET QUELLE MISSION ?

Les conditions juridiques de déclenchement de la procédure de mandataire *ad hoc* sont réunies lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent un certain pourcentage des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10/07/1965. Ce pourcentage varie selon la taille de la copropriété :

- moins de 200 lots : 25 % des sommes exigibles
- 15 % ou plus pour les copropriétés de plus de 200 lots.

La saisine par un créancier est également possible lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayés depuis plus de 6 mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux.

L'intérêt de cette mission de mandat *ad hoc* réside dans l'établissement dans un court délai (3 mois, renouvelable une fois) par un professionnel indépendant du syndic et des copropriétaires d'un **diagnostic** de l'état de la copropriété, ainsi que des préconisations, qui devront être inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale devant se tenir, si urgence, dans un délai de 3 mois, et sinon dans un délai de 6 mois. Le rapport comprend au moins :

- Un état des lieux de l'organisation juridique et foncière.
- Un état des lieux de la situation technique de l'immeuble, notamment l'analyse des charges (articles 3 et 4 du décret comptable de 2005) et des diagnostics techniques existants.
- Une analyse du fonctionnement des instances de la copropriété.
- Une analyse de l'ensemble des comptes, des impayés des copropriétaires, des dettes et créances non recouvrées.
- Une analyse des procédures contentieuses en cours et des contrats.
- Des préconisations priorisées et inscrites dans un calendrier, ainsi qu'une estimation sommaire des dépenses et recettes (art. 61-12).

S'il est préférable que le projet de rapport soit envoyé au syndic et au conseil syndical avant d'être transmis au tribunal afin que leurs observations y soient indexées, cette démarche n'est pas obligatoire et le texte de loi ne prévoit pas de mesures s'il y a contestation du contenu du rapport. Le rapport est circularisé : adressé au syndic, au conseil syndical, au maire, au préfet et au président de l'EPCI.

Le procès-verbal de l'assemblée générale doit être notifié par le syndic aux auteurs de la saisine, au juge et au mandataire

*ad hoc*. A défaut, le juge, saisi par les demandeurs ou le mandataire *ad hoc* peut enjoindre le syndic de réunir l'assemblée générale, voire désigner un administrateur provisoire de copropriété en difficulté.

Le **coût** de la mission, tel que fixé dans l'arrêté "tarif" du 08/10/2015, est modique<sup>1</sup>. C'est désormais au juge de préciser dans son ordonnance qui devra payer les frais du mandat *ad hoc* : le syndic par exemple si le juge estime qu'il n'a pas bien fait son travail. Auparavant ces frais incombait automatiquement au requérant.

Si le syndic refuse de remettre les documents et informations nécessaires au diagnostic, le mandataire *ad hoc* n'a d'autre arme à sa disposition que de demander au juge d'enjoindre le syndic de remettre les pièces. La loi ne mentionne en outre pas de sanctions.

Ces nouvelles dispositions ont pour finalité d'encourager la procédure car son caractère préventif permet de traiter des difficultés des copropriétés en amont et d'éviter d'en venir à l'administration provisoire, procédure beaucoup plus lourde. Le mandat *ad hoc* s'apparente en effet à un *audit* extérieur et indépendant qui va être réalisé sur les copropriétés qui commencent à rencontrer des difficultés modérées.

<sup>1</sup> La rémunération est forfaitaire, variable selon le nombre de lots : de 1 500 € HT pour les petites copropriétés (< 15 lots) à 6 000 € pour celles comportant 350 à 499 lots. La rémunération est fixée par le magistrat au-delà (arrêté du 8 octobre 2015, JO du 11 octobre 2015).

## L'ADMINISTRATION PROVISoire : RAISONS ET MODALITÉS

### Quelles sont les conditions juridiques à remplir ? Quels sont les indices qu'une copropriété bascule ?

L'article 29-1 de la loi du 10/07/1965 fixe les conditions juridiques à remplir pour relever d'une administration provisoire de copropriétés en difficulté : équilibre financier du syndicat gravement compromis ou syndicat dans l'incapacité de pourvoir à la conservation de l'immeuble.

Quelques **indices** permettent de déceler une situation financière compromise :

- Le syndicat présente des retards de règlement de ses factures fournisseurs courantes (eau, gaz, société de nettoyage) ou de ses factures de travaux, voire fait face à des procédures d'exécution (assignations en paiement

des fournisseurs, saisie sur le compte bancaire).

- La copropriété est confrontée à des impayés de charges importants, en nombre de copropriétaires débiteurs ou en montant par copropriétaire, entraînant une impasse de trésorerie, que les délais judiciaires de recouvrement ne permettent pas de combler.

D'autres **indices** signalent l'incapacité de pourvoir à la conservation de l'immeuble :

- La copropriété est totalement inorganisée (absence de règlement de copropriété, d'assemblées générales) alors qu'elle doit mettre en place des travaux urgents ou répondre à un arrêté de péril ou d'insalubrité.
- La copropriété n'est pas administrée (absence de syndic, les copropriétaires intervenant individuellement en cas de situation de crise).
- La copropriété est administrée par un syndic mais dans des conditions irrégulières : le syndic tient une comptabilité erronée, les assemblées générales ne sont pas régulièrement convoquées, des travaux sont engagés sans autorisation de l'assemblée générale.
- La faible participation aux assemblées générales ne permet pas de prendre des décisions.
- En raison de l'opposition d'un copropriétaire majoritaire, ou d'un groupe de copropriétaires, les décisions nécessaires au redressement de l'immeuble ne sont pas votées, notamment les travaux urgents.
- La copropriété est sous la domination d'un marchand de sommeil.
- Les poursuites à l'égard des copropriétaires débiteurs ne sont pas mises à l'ordre du jour par le syndic ou ne sont pas votées.

### Quel est l'intérêt de recourir à cette procédure ? Quelles sont les modalités d'action ?

Le processus de décision est simplifié.

L'administrateur provisoire qui se voit confier tous les pouvoirs du syndic, de l'assemblée générale, et du conseil syndical, peut prendre les décisions nécessaires au redressement de l'immeuble (poursuites à l'égard des copropriétaires débiteurs, vote des travaux urgents, reconstitution de la comptabilité et approbation des dépenses et budgets, etc...) sans être soumis aux conditions de majorité de l'assemblée générale, dont la réunion devient facultative.

S'agissant d'une procédure exceptionnelle, la loi ne prévoit pas de voies de recours pour les copropriétaires, auxquels les décisions sont simplement adressées pour information.

**Nombreux pouvoirs conférés à l'AP**

► Patrice BRIGNIER  
Administrateur judiciaire  
Président de l'ASPAJ



## ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS

### Question

*Quelles sont les règles sur le choix des professionnels pouvant devenir mandataire ad hoc ou administrateur provisoire ?*

### Réponse

Jusqu'à présent il n'y avait aucune limitation dans le choix des professionnels pouvant exercer ces missions mais depuis la loi ALUR :

- une liste des compétences et qualifications requises pour devenir mandataire ad hoc ou administrateur provisoire a vu le jour (décret du 17 août 2015)
- la priorité est donnée aux administrateurs judiciaires surtout pour le mandat ad hoc.

De fait, s'il respecte les règles décrites dans ce décret, tout professionnel peut exercer les missions de mandataire ad hoc ou administrateur provisoire. Cependant, du fait des garanties exigées en matière de remboursement des fonds, une priorité est donnée aux administrateurs judiciaires pour les missions d'administration provisoire.

### Question

*Est-ce qu'un opérateur peut être désigné par le juge en tant que mandataire ad hoc ou administrateur provisoire ? Quelles sont les conditions de sa nomination ?*

### Réponse

Un opérateur s'il remplit les conditions de compétences et de qualification décrites dans le décret du 17 août 2015 peut exercer les missions de mandataire ad hoc ou administrateur provisoire. Néanmoins la loi indique que ce dernier ne doit pas avoir dans les cinq dernières années perçu à quelque titre que se soit directement ou indirectement une rétribution ou un paiement de la part du syndicat des copropriétaires ou des créanciers à l'origine de la procédure, ne se soit trouvé en situation de conseil vis-à-vis du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers (ou de subordination par rapport à eux), ne doit pas avoir un intérêt au mandat qui lui serait donné. Les opérateurs intervenant dans le cadre d'un dispositif opérationnel (POPAC, OPAH-Copropriété, PDS...) ne peuvent donc être désignés comme mandataire ad hoc ou administrateur provisoire par le juge sur une copropriété qu'ils accompagnent déjà dans le cadre d'une mission de suivi-animation. En outre, une assurance est requise pour être AP que les opérateurs ne détiennent pas.

### Question

*Dans le cas d'une AP renforcée, qui peut être opérateur ? Quelles sont les conditions à satisfaire ? Quelle articulation entre cet opérateur et l'opérateur du suivi-animation d'un dispositif (OPAH, PDS, ...) ?*

### Réponse

Différents types d'acteurs peuvent assurer cette mission d'opérateur de l'administration provisoire renforcée dans la mesure où ils disposent d'une compétence et moyens techniques pour assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux voire financiers pour assurer le financement des opérations. Les bailleurs sociaux pourront accompagner le programme de travaux mais ne pourront pas faire l'avance de fonds en préfinançant en l'attente du versement des subventions par exemple. Les SEM pourront également intervenir en accompagnant l'AP sur des tâches techniques et financières en réalisant l'avance de fonds pour régler les problèmes de trésorerie. Il pourra y avoir un trio entre l'AP, l'opérateur qu'il a missionné et l'opérateur de suivi-animation. Le décret n°2015-999 du 17 août 2015 prévoit la signature d'une convention entre l'AP et son opérateur qui permettra de préciser le partage des rôles.

Citons ainsi l'inventaire du passif, la suspension de l'exigibilité des dettes pendant une période de 12 à 30 mois, la suspension des poursuites des fournisseurs contre le syndicat pendant la même période, le plan de remboursement du passif jusqu'à 5 ans imposé par le juge aux créanciers, la possibilité d'effacer une partie des dettes du syndicat, la possibilité de modifier le RCP ou céder des actifs ou des équipements sur décision du juge, le processus de scission des grandes copropriétés facilité, la possibilité pour l'administrateur provisoire de solliciter du préfet l'ouverture d'un plan de sauvegarde, la mise en place d'une procédure d'administration provisoire renforcée.

### Plusieurs facteurs clés de succès...

La comptabilité doit être conforme à la réglementation et à jour, les archives bien tenues.

Une majorité de copropriétaires doit être solvable pour permettre de reconstituer un fonds de roulement. Les procédures de recouvrement déjà engagées par l'ancien syndic et bien avancées constituent un atout certain.

Des relations apaisées avec les copropriétaires, un conseil syndical motivé, apte à comprendre le fonctionnement juridique et financier du syndicat, et prêt à collaborer positivement avec l'administrateur provisoire, sont un gage de réussite. De même, des relations apaisées et constructives entre les partenaires publics et l'administrateur provisoire, avec une bonne compréhension des rôles et compétences de chacun constituent un facteur de succès.

Des dispositifs d'OPAH ou plan de sauvegarde, avec assistance d'un opérateur de suivi-animation pour le montage financier des travaux, facilitent le travail de l'AP. Le déblocage rapide des subventions est souhaitable et le préfinancement préférable.

En résumé, la situation ne doit pas être irrémédiablement compromise au moment de la désignation de l'administrateur provisoire (trésorerie totalement exsangue, travaux à réaliser excédant largement les capacités financières des copropriétaires, immeuble devenu impropre à l'occupation, ou totalement squatté, valeur des lots quasi nulle en raison de l'état du bâti, etc.....).

### ...mais aussi des conditions défavorables

- Désintérêt des acteurs publics pour l'immeuble
- Absence totale de trésorerie privant l'administrateur provisoire de tout moyen d'action
- Présence d'un ensemble immobilier complexe ou totalement inorganisé (présence de structures multiples imbriquées type ASL, AFUL, bâtiments publics, syndicats, ou absence de règlement de copropriété)

- Absence de représentation légale de certains copropriétaires (successions litigieuses ou vacantes, indivisions sans représentants, etc.)
- Présence d'un marchand de sommeil fortement débiteur et procédurier ayant une emprise sur les copropriétaires
- Présence d'activités illégales, d'occupations illicites
- Procédures contentieuses en cours relatives à la répartition des charges, à l'annulation de travaux, etc. ■

Consulter également les fiches d'audition de l'ASPAJ et l'analyse de M<sup>o</sup> TULLIER-POLGE sur la loi ALUR sur [www.forumhabitat-prive.org](http://www.forumhabitat-prive.org)

**TÉMOIGNAGES //**

GARGES-LÈS-GONESSE / P.12

PARIS / P.14

VITRY-SUR-SEINE / P.16

MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE / P.18



Julien GROULEZ  
 Chef de projet RU, chargé de mission Copropriétés  
 Ville de Garges-lès-Gonesse (95)

## L'AP COMME OUTIL DE REDRESSEMENT HORS DISPOSITIF PUBLIC : L'EXEMPLE DES MAGNOLIAS À GARGES-LÈS-GONESSE

Un plan stratégique pluriannuel sur les copropriétés a Ville de Garges-Lès-Gonesse développe son intervention sur les copropriétés depuis une vingtaine d'années.

Entre 2012 et 2013, la ville de Garges-lès-Gonesse a décidé d'actualiser l'étude réalisée en 1998 par *Citémétrie* sur le parc des copropriétés privées. Cette étude, conduite par la *SEMERCLI*, a abouti à la proposition d'un plan stratégique d'actions pluriannuel (*PSPA*) sur le parc privé de la ville décliné en 4 axes :

- Actions d'approfondissement et d'observation
- Actions incitatives
- Action coercitives simples
- Actions coercitives renforcées.

**La copropriété *Magnolias*: une initiative des copropriétaires, relayée par la commune**

En 2014 et 2015, plusieurs copropriétés ont été mises sous administration provisoire à la demande des syndics. En 2014, la ville a été alertée sur deux d'entre elles, dont celle des *Magnolias*.

Cette copropriété était sans syndic depuis fin 2014 car ce dernier n'avait pas souhaité renouveler son contrat. L'ARC, qui a réalisé un diagnostic financier commandité par les copropriétaires, et le conseil syndical ont alerté la collectivité de la situation critique de cette copropriété pour qu'elle saisisse le tribunal pour la nomination d'un administrateur provisoire. Au vu de la motivation du conseil syndical très moteur, du rapport de



▲ Carte des copropriétés étudiées en 2012-2013 ; copropriété Magnolia ciblée.

l'ARC et du mandataire *ad hoc*, la commune a saisi le tribunal pour désignation d'un administrateur provisoire.

La ville a également lancé un diagnostic social pour déterminer le profil et les difficultés des occupants pour *in fine* définir à partir de ce dernier et du travail de l'administrateur le dispositif opérationnel à mettre en œuvre pour redresser durablement la copropriété.

D'une durée initiale de six mois, la mission de l'administrateur provisoire a été prolongée d'un an en automne 2015 car les avancées et les informations récoltées ne sont pas encore suffisantes notamment en raison des difficultés rencontrées dans la transmission des données de la part de l'ancien syndic.

Saisie également par une autre copropriété, la ville a jugé que les conditions optimales n'y étaient pas remplies (difficultés relationnelles au sein de la copropriété, contentieux,...) et ne s'est donc pas engagée aux côtés de cette copropriété. ■



### Présentation de la copropriété des *Magnolias*

- En centre-ville de Garges-lès-Gonesse, construite au début des années 1970
- 71 lots (54 PO, 17 PB)
- Budget annuel +/- 230K€, impayés de charges courantes autour de 50% du budget
- 21 débiteurs de + de 1 000€ dont 8 > 5 000 €
- 1 ravalement en 2008 avec malfaçons, 1 tènement foncier complexe, responsabilités d'entretien floues

### Brève chronologie des faits

- 2012-2013 : audit *SEMERCUI* commandité par la Ville
- 2014 : diagnostic financier *ARC* commandité par la copropriété
- Mission de mandataire *ad hoc* à la demande et en accompagnement du syndic (mars à novembre 2014)
- Fin 2014 : défection officielle du syndic en exercice
- Mars 2015 : saisine du *TGI* par la Ville de Garges-lès-Gonesse pour la nomination d'un administrateur provisoire au titre de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965
- 27 mars 2015 : ordonnance de désignation de l'administrateur pour 6 mois
- 27 octobre 2015 : prorogation de la mission de l'administrateur



◀ Geoffroy ANDRÉ  
Administrateur judiciaire  
Étude ANDRÉ

## L'AP COMME OUTIL EN APPUI À UN PROCESSUS DE SCISSION: L'EXEMPLE DE JEAN MOINON SAINTE-MARTHE À PARIS

*"Une copropriété n'est en rien une société, une entreprise car une copropriété ne vaut rien. Une copropriété en difficulté est un effondrement gravitationnel car la capacité financière s'amenuise avec l'inflation monumentale de la dette."*

La copropriété *Jean Moinon Sainte-Marthe* dans le X<sup>e</sup> arrondissement ne présentait pas de difficultés économiques mais des difficultés juridiques et relationnelles. Elle a été construite au XIX<sup>e</sup> siècle, sur des anciennes carrières de gypse, de plain-pied, sans égoût.

Elle était formée de 4 syndicats principaux composés chacun d'une quinzaine d'immeubles (constituant des syndicats secondaires), soit 60 copropriétés pour environ 700 copropriétaires. On observait un décalage juridique entre le cadre juridique et le fonctionnement des immeubles.

Un plan de sauvegarde a été mis en place pour rénover cet ensemble (consolidation des fondations, création de réseaux d'assainissement autonomes, modification des cours,...) et sortir de cette complexité juridique en organisant la scission de la copropriété en faisant disparaître les syndicats principaux pour donner une autonomie juridique complète à chaque syndicat secondaire. Ceci impliquait que chaque immeuble vote son retrait du syndicat principal.

La scission supposait préalablement tout un volet technique complexe pour individualiser les réseaux d'assainissement (jusqu'alors parties communes des syndicats principaux), organiser le découpage parcellaire de chaque immeuble, transférer les dettes au *pro rata* du montant des impayés...

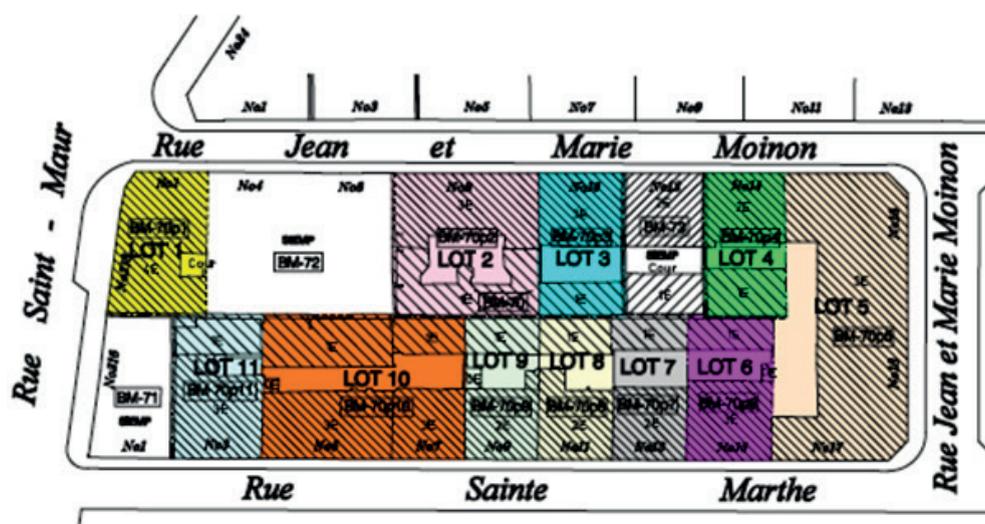
La difficulté réside dans la mobilisation des copropriétaires qui se sentent peu concernés par les syndicats principaux. La pression juridique n'a que peu d'effet car l'AP ne dispose aucun pouvoir particulier de recouvrement.

L'opérateur du plan de sauvegarde (*Urbanis*) a accompagné l'administrateur provisoire, maître d'ouvrage, pour gérer toute la complexité juridique de ce processus. L'opérateur a ainsi organisé techniquement tout le travail de scission, accompagné par l'administrateur sur les aspects juridiques.

A fin 2015, la scission de trois syndicats principaux (sur 4) s'achève. ■



▶ René BRESSON  
Consultant  
Cabinet RB CONSEILS



▲ Plan masse de la copropriété concernée

## ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS

### Question

*Que deviennent les dettes du syndicat principal dans le cadre d'une scission ? Quel rôle de l'administrateur provisoire dans ce processus ?*

### Réponse

Lorsqu'il y a scission, les dettes et les créances du syndicat principal sont réparties entre les syndicats issus de la scission. Elles sont transférées *au prorata* du montant des impayés. Chaque copropriétaire emmène avec lui sa part de dettes et devient débiteur envers le syndicat auquel il appartient, issu de la scission, alors qu'au départ il était débiteur envers le syndicat principal. Il ne s'agit pas d'un transfert mais d'une répartition.

Lorsqu'une scission est encadrée par un administrateur provisoire, la loi *ALUR* prévoit qu'un travail d'inventaire du passif soit présenté au juge par l'administrateur et fasse l'objet d'un plan de remboursement.

Attention ces nouvelles dispositions ne s'appliquent pas aux procédures en cours. Il faut alors clore les procédures en cours et les recouvrir sous ce nouveau régime au moment du renouvellement de la mission de l'AP.

De la jurisprudence va être disponible prochainement en Seine-Saint-Denis.

### Question

*Que deviennent les dettes quand, à l'issue d'une saisie immobilière, le prix distribué n'a pas permis de les effacer toutes ?*

### Réponse

Le décret n°2015-999 précise les critères d'identification des créances irrecouvrables : dettes effacées par un jugement tel qu'une procédure de rétablissement personnel, *SCI* liquidées pour insuffisance d'actifs, cas de successions vacantes ou non réclamées impécunieuses, (...) pour limiter les éventuels conflits et contentieux. L'absence de recouvrement de la totalité des impayés suite de la vente du bien ne constitue pas ainsi une créance irrecouvrable au sens du décret. Concernant les *SCI*, cela va peut-être changer la stratégie des AP qui seront sans doute plus enclins à assigner en liquidation judiciaire avec clôture pour insuffisance d'actifs plutôt qu'à aller en saisie immobilière.

### Question

*Comment s'effectue le contrôle de la gestion des comptes de la copropriété par l'administrateur provisoire ? Les copropriétaires peuvent-ils s'opposer à la prolongation de la mission de l'administrateur provisoire ?*

### Réponse

Un administrateur provisoire qui administre une copropriété doit établir les comptes comme un syndic et les approuver chaque année après consultation du conseil syndical.

La loi *ALUR* fixe une nouvelle obligation qui est d'annexer au rapport annuel de l'administrateur provisoire les comptes qu'il a établis dans le cadre de la gestion de la copropriété. Ce rapport peut être communiqué à toute personne qui en fait la demande.

En cas de contestation de la comptabilité de l'administrateur, il n'existe pas de recours possible pour que l'administrateur ne soit pas sans cesse confronté à des oppositions.

Néanmoins, quand l'AP sollicite le renouvellement de sa mission, l'ordonnance est adressée à l'ensemble des copropriétaires. A ce moment-là, tout copropriétaire a la possibilité de former un recours dans un délai de deux mois et peut mettre en avant la non-conformité de la comptabilité de l'administrateur. La prolongation de la mission peut ainsi être rejetée au motif qu'il n'a pas rempli ses obligations en matière de comptabilité.



◀ Karine HAMEAU  
Directrice Habitat Commerce RU  
Ville de Vitry-sur-Seine (94)

## L'ARTICULATION ENTRE PROCÉDURE JUDICIAIRE ET ADMINISTRATIVE : COPROPRIÉTÉ ROUGET DE LISLE À VITRY-SUR-SEINE (94)

L'immeuble *Rouget de Lisle* comporte 185 logements (dont 3/4 de grands appartements) en cœur de ville. Il a été construit en 1964 sous le statut de monopropriété puis vendu à une SARL en 1974 qui a ensuite progressivement revendu les logements à la découpe. La mise en copropriété date de 1988. Deux plans de sauvegarde ont été menés successivement avec comme :

- Maître d'ouvrage du plan : ville de Vitry-sur-Seine
- Coordonnateur du plan : *DRIHL* du Val-de-Marne
- Opérateurs du plan : *Pact Arim 93/Codal Pact 94* pour le 1<sup>er</sup> plan, *Codal Pact 94* pour le 2<sup>e</sup> plan.

### Un 1<sup>er</sup> plan de sauvegarde 2002-2007...

La copropriété étant alimentée par un réseau de chauffage urbain obsolète, à l'hiver 1999, une partie des habitants se sont retrouvés sans chauffage compte-tenu de la défektivité du système : ce qui a déclenché la procédure de plan de sauvegarde.

Quand démarre ce premier plan de sauvegarde en 2002, la SARL, en liquidation judiciaire et à laquelle appartenait encore une soixantaine de lots, les a vendus à un marchand de biens. Ce marchand de biens n'a jamais payé les charges de copropriétés et est devenu le principal problème à traiter car concentrait 65% des dettes de la copropriété. Or, cela n'a pas été pris en compte par le plan de sauvegarde initial car, d'une part, il a été défini antérieurement à l'apparition de cette difficulté et, d'autre part, il était centré sur le soutien aux propriétaires occupants.

### ...suivi d'un 2<sup>e</sup> plan de sauvegarde 2008-2013 : un binôme AP/syndic-assistant

Suite à ce dispositif qui n'a pas pu aboutir au redressement de la copropriété, un diagnostic complet de la copropriété a été réalisé afin de dimensionner un nouveau plan de sauvegarde. Ce diagnostic faisait état d'impayés de charges à hauteur de 485 000€ et de dettes de fournisseurs à hauteur de 640 000€. Parallèlement, les copropriétaires ont décidé de ne pas renouveler le mandat du syndic. La ville, en concertation avec l'opérateur et au vu des résultats du diagnostic, a saisi le *TGI* pour qu'un administrateur provisoire soit nommé et œuvre au redressement de la copropriété. Ensemble, ils ont aussi décidé de mobiliser un syndic assistant pour que la gestion de la copropriété demeure normale et que les copropriétaires ne perdent pas l'habitude d'un fonctionnement classique.

La gestion courante a ainsi été assurée par un syndic assistant permettant à l'administrateur de concentrer son action sur certains volets : la renégociation du passif avec les créanciers dont les montants étaient très élevés, la lutte contre le marchand de biens. Le surcoût de gestion a en partie été financé par une subvention de la région. L'administrateur a ainsi pu négocier de nouveaux délais avec les fournisseurs de chauffage et d'eau. Concernant le marchand de biens, il a engagé des procédures de recouvrement de ses impayés très contraignantes. Le marchand de biens a finalement accepté de coopérer et de vendre ces lots à des prix préférentiels à *Coprocoop* (opérateur de portage immobilier). La trésorerie s'est ainsi peu à peu améliorée.

Par ce travail sur les impayés et la vente des lots, grâce à l'implication de tous les acteurs, la situation financière a pu être redressée et, au bout de 4 années d'administration provisoire et deux plans de sauvegarde consécutifs, les travaux ont été réalisés avec l'arrêt de la spirale de déqualification de la copropriété.

### ...puis d'un POPAC (2014-2016).

A ce jour, la copropriété est en dispositif d'observation au titre d'un POPAC pour lui permettre un retour à une autonomie de gestion (formation à destination du conseil syndical pour les accompagner dans la gestion courante). Le suivi des procédures de résorption des impayés est mené par le syndic. Les impayés sont en baisse (175 k€ en 2015) mais la structuration de la dette a évolué depuis 2002, concentrée maintenant sur une dizaine de copropriétaires.

L'enjeu est de sensibiliser l'ensemble des copropriétaires pour les impliquer plus dans la dynamique de la copropriété et avoir un conseil syndical élargi, formé. Un dispositif d'évaluation est également prévu sur cette copropriété au bout des 15 années d'intervention publique.

Enfin, la mise en réseau de la quarantaine de copropriétés de plus de 50 logements de la ville est en cours depuis l'automne 2015 pour favoriser les retours d'expériences. ■



▶ Maïté LAIN  
Chargée de mission  
copropriétés  
SOLIHA Est Parisien



▲ Copropriété concernée, avant travaux puis après travaux

## ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS

### Question

*Dans le cadre d'un POPAC, les aides de l'Anah peuvent-elles être mobilisées pour financer la mission du mandataire ad hoc ?*

### Réponse

Dans le cadre d'un POPAC, si un besoin particulier émerge, un mandataire *ad hoc* peut être mobilisé et, dans ce cas-là, l'expertise du mandataire *ad hoc* peut être financée par l'Anah.

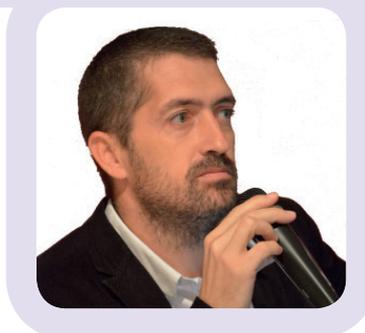
Les actions qui relèvent ensuite des préconisations du mandataire *ad hoc* peuvent également être financées par l'Anah, octroyées au syndicat, pour l'amélioration de la gestion de la copropriété à hauteur de 150 euros/lot/an.

### Question

*Pourquoi avoir eu recours au portage par Coprocoop ?*

### Réponse

La revente des lots acquis par Coprocoop a eu lieu une fois les travaux effectués à la fois sur les parties communes mais aussi privées. Coprocoop a fiabilisé le processus de commercialisation en accession sociale, grâce à une meilleure connaissance du profil des nouveaux copropriétaires et une vérification de leur solvabilité afin de maîtriser le risque de survenue de nouveaux impayés. En revendant à des copropriétaires solvables, la trésorerie de la copropriété s'améliore et permet de constituer un fonds de roulement.



◀ Sébastien CLARAC  
Chargé d'opération parc privé  
Montpellier Méditerranée  
Métropole (34)

## ETAT DES COPROPRIÉTÉS SUR LA MÉTROPOLE

### Au niveau régional

La région Languedoc-Roussillon apparaît comme l'une des régions où le taux de logements en copropriétés classées D par rapport au nombre de logement en copropriétés est le plus fort (72 468 logements et 24,2%). La moyenne nationale se situe à 15,2%.

### Au niveau départemental

Le département de l'Hérault est le département en France (en dehors de la Saint-Saint-Denis) où le taux de copropriétés classées D, par rapport aux copropriétés étudiées, est l'un des plus forts (27,3%). C'est près de 10 points de plus que la moyenne nationale (18,7%). Sur le département, ce sont 3 858 copropriétés qui sont ainsi classées D, totalisant 43 825 logements.

### Au niveau de la métropole

Pour le territoire de *Montpellier Méditerranée Métropole*, ce sont 1 485 copropriétés classées D (38,5% des copropriétés classées D du département). On peut estimer<sup>1</sup> à plus de 28 000

<sup>1</sup> Le nombre exact de logements concernés n'est pas donné par l'étude. Seules les classes sont fournies (de 2 à 11 logements, de 12 à 25 logements, de 26 à 50 logements, de 51 à 100 logements, de 101 à 199 logements et plus de 200 logements). Source Etude DGAIN/Anah

le nombre de logement concernés. Ce sont ainsi 27,33% des copropriétés de la métropole (sur 5 433) qui sont classées D. Les petites copropriétés (moins de 25 logements) représentent 84% des copropriétés classées D.

231 copropriétés de plus de 25 logements sont classées D (environ 16 000 logements)

Le phénomène s'accroît avec la taille des copropriétés : 147 copropriétés (24%) de plus de 50 logements et 70 copropriétés (43%) de plus de 100 logements sont classées D.

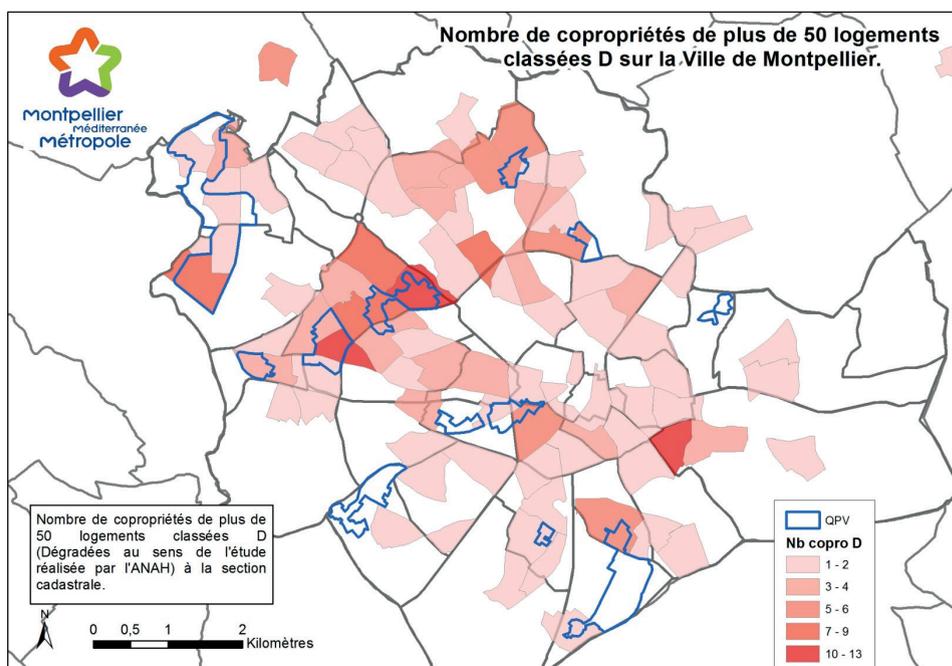
Un grand nombre de copropriétés en difficulté sont localisées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). 8 des 14 copropriétés de plus de 50 logements du QPV Mosson sont en grande difficulté. Ces 8 copropriétés totalisent 300 logements.

### 4 copropriétés sous administration provisoire

- 3 copropriétés de plus de 75 logements
- 1 syndicat principal totalisant 917 logements.

### 2 procédures d'alerte (mandataires *ad hoc*) seulement

Alors qu'une centaine environ pourrait en faire l'objet, seulement 2 copropriétés ont été sous procédure d'alerte ces derniers mois à l'initiative de leur syndic, anxieux de voir leur responsabilité engagée face aux difficultés rencontrées par ces immeubles. D'une manière générale, localement, les syndics estimeraient que le mandat *ad hoc* est inefficace car, lorsque la dette se concentre sur seulement quelques copropriétaires, il ne s'agit pas d'une vraie difficulté et cette procédure n'est donc pas nécessaire.



▲ Montpellier Méditerranée Métropole : exemple d'utilisation de l'outil statistique Anah/DGAIN et QPV

## MANDAT AD HOC ET AP: DES SYNDICS À SENSIBILISER

### Un dialogue constructif avec un AP local

A ce jour, Montpellier Méditerranée Métropole a connaissance du nombre de copropriétés de son parc de logements sous administration provisoire grâce à une relation de proximité qui s'est construite avec l'administrateur provisoire, M<sup>o</sup> RAYMOND, avocat qui intervient sur ce territoire.

### Une typologie variée de copropriétés sous AP

Les copropriétés sous administration provisoire à Montpellier sont :

- de petites copropriétés qui dysfonctionnent, souvent avec un propriétaire occupant principal refusant le principe même de la copropriété
- ou des copropriétés plus importantes où les questions de sécurité ne sont pas traitées : "découverte" d'une copropriété en IGH pour 20 cm excédentaires avec un escalier de secours condamné
- ou des copropriétés mal gérées par des syndic précédents : des dettes qui n'en sont pas ou des procédures non menées sur les propriétaires ne payant pas leurs charges, des syndic indécis, l'absence de division parcellaire
- ou des copropriétés au bord de la carence avec un cumul de difficultés.

Cette intervention souligne l'importance de l'action de conviction à mener auprès des syndicats pour les sensibiliser sur ces procédures judiciaires. ■

## ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS

### Question

*La métropole envisage-t-elle de demander la désignation d'administrateurs provisoires ?*

### Réponse

La métropole n'a pas jusqu'à présent demandé de désignation. Elle souhaite tout d'abord mettre en place l'observatoire des copropriétés. Comme la métropole n'a pas les moyens de suivre toutes les copropriétés, il faut prioriser les actions et hiérarchiser les copropriétés en fonction de leur problématique et utiliser ensuite tous les outils à disposition pour optimiser l'utilisation des deniers publics.

### Question

*N'étant pas administrateur judiciaire, quelles sont les garanties apportées par M<sup>o</sup> RAYMOND, avocat ?*

### Réponse

À Montpellier, peu de professionnels interviennent pour ces missions d'AP. En France, plusieurs avocats sont AP.

M<sup>e</sup> RAYMOND bénéficie de plusieurs garanties :

- la Responsabilité Civile des Barreaux qui couvre toute faute commise dans le cadre des fonctions de l'avocat y compris en cas d'administration provisoire ;
- une garantie de représentation intégrale des fonds CARPA (Caisse Régionale Pécuniaire des Avocats)

Enfin, pour des raisons de déontologie, les procédures issues des copropriétés sous administration provisoire ne sont pas confiées à son cabinet.

---

© Forum des politiques de l'habitat privé 2016  
Une production du *Groupe de Travail Copropriétés*  
(Copilotes du groupe : Soraya DAOU et Nicolas CLÉMENT)  
Rédaction : Yvanna SPILLER - *Ville et Habitat*  
Conception et direction : Véronique GUILLAUMIN



Forum des Politiques de l'habitat privé,  
un collectif de 13 membres

[www.forumhabitatprive.org](http://www.forumhabitatprive.org)