Comment désigner un administrateur provisoire chargé d'administrer une copropriété en difficulté ?

Cet article intervient à la suite de celui sur la : « copropriété en difficulté : comment réagir ? » au terme duquel nous indiquions les mesures de différents niveaux pour résoudre la problématique de la copropriété en difficulté :

- La désignation d'un mandataire « ad-hoc » pour les premières difficultés (procédure qui a été détaillée) ;
- L'administrateur provisoire et le plan de sauvegarde pour les difficultés graves ;
- L'état de carence pour les difficultés irrémédiables.

Le présent article indique les conditions, les modalités de désignation et le rôle de l'administrateur provisoire.

Le prochain concernera la copropriété concernée par une procédure de péril et la méthode applicable pour réagir efficacement.

Au préalable, existe-t-il plusieurs administrateurs provisoires ?

Il existe plusieurs administrateurs, il convient donc de distinguer l'administrateur provisoire chargé de gérer un syndicat en difficulté de celui qui est désigné dans les situations de carence de syndic.

En effet, l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit qu'« en cas de carence du syndic (…) un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice ».

Cet administrateur provisoire est désigné notamment dans l'hypothèse de démission du syndic ou de fin de son mandat, lorsque que l'assemblée générale n'a pas désigné de syndic en remplacement.

D'une part, le syndic ou « tout intéressé » peut solliciter la désignation d'un

administrateur provisoire chargé de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat pour convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic (article 47 du décret du 17 mars 1967).

D'autre part, le syndic en place peut être assigné par tout intéressé en cas d'empêchement ou de carence afin que soit désigné cet administrateur provisoire (article 48 du décret du 17 mars 1967).

Ainsi celui que j'appelle, « l'administrateur provisoire de carence » est seulement chargé de gérer et faire désigner au plus vite un syndic.

Cet administrateur provisoire doit être distingué ce celui qui intervient pour administrer une copropriété en difficulté, qui a une mission plus ambitieuse et des pouvoirs exceptionnels.

Quelles sont les conditions pour désigner un administrateur provisoire chargé d'administrer une copropriété en difficulté ?

Le recours à un administrateur provisoire pour les copropriétés en difficulté est prévu à l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce texte permet le recours à un administrateur provisoire :

- en raison d'un déséquilibre financier ;
- lorsqu'un syndicat de copropriété rencontre des difficultés dans le maintien du fonctionnement normal de la copropriété du fait d'une impossibilité à pourvoir à conservation de l'immeuble ;
- pour liquider les dettes en cas d'expropriation ou de dissolution du syndicat.

Il s'agit par exemple :

- d'une copropriété qui rencontre de graves difficultés du fait d'une insuffisance de

sa trésorerie, les sommes disponibles ne permettant pas de faire face aux charges (aucun seuil n'est indiqué contrairement aux cas de désignation d'un mandataire ad hoc)
- d'un syndicat qui refuse de donner au syndic les pouvoirs nécessaires pour remplir sa mission et qui par exemple refuse de voter des travaux indispensables

En outre, il existe une procédure d'administration provisoire « renforcée » prévu à l'article 29-11 de la loi du 16 juillet 1965 : lorsque la situation financière ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires pour préserver la sécurité ou la santé des occupants de l'immeuble.

Cette procédure permet à l'administrateur provisoire renforcé de faire appel à un opérateur public (ou HLM) pour faire procéder aux travaux lourds. Attention, ce dispositif risque de provoquer un glissement du statut de la copropriété vers celui des logements sociaux !

Qui peut demander la désignation d'un administrateur provisoire ?

L'administrateur provisoire peut être désigné à la requête du syndic, des copropriétaires représentant au moins 15% du syndicat, du maire de la commune ou du procureur de la République.

Les modalités de la saisine diffèrent selon le demandeur. A titre d'illustration, si la demande émane des copropriétaires, elle devra être réalisée au moyen d'une assignation dirigée contre le syndicat représenté par son syndic.

A l'opposé, si la demande provient du syndic, la saisine du président de tribunal de grande instance se fera par la voie d'une requête accompagnée de pièces de nature à appuyer la demande. Le conseil syndical devra en principe être consulté avant le dépôt de cette requête. Le demandeur devra attester de l'accomplissement de cette formalité en joignant le procès-verbal de la consultation.

La demande de désignation d'un administrateur provisoire devra être réalisée par devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

Le président du tribunal de grande instance rendra une ordonnance de désignation d'un administrateur provisoire s'il estime que la requête est fondée en raison des éléments présentés.

L'administrateur est chargé de communiquer l'ordonnance de requête aux copropriétaires et au procureur de la République dans un délai d'un mois suivant sa nomination.

Quelle est la durée de la mission de l'administrateur provisoire et sa rémunération ?

Le juge fixe la durée de la mission de l'administrateur provisoire qui ne peut être inférieure à douze mois. Il ressort de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 que le juge fixera la durée mais également la mission de l'administrateur provisoire. Le magistrat pourra également proroger les missions, les modifier et enfin y mettre fin d'office ou à la demande de l'administrateur provisoire, des copropriétaires ou du Procureur de la République.

Sa rémunération est prévue par un arrêté du 8 octobre 2015 fixant la rémunération applicable au mandataire ad hoc et à l'administrateur provisoire désignés en matière de copropriétés en difficulté.

La charge financière résultant de la désignation de cet intervenant sera assumée en principe par le syndicat des copropriétaires. Son intervention est considérée comme une charge générale répondant au régime de l'article 10, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Quels sont les effets de la désignation d'un administrateur provisoire sur les organes en place ?

Les organes en place sont le syndic, l'assemblée générale des copropriétaires et le conseil syndical. Il s'agit du traditionnel ménage à trois.

La désignation d'un administrateur provisoire aura pour effet de déposséder le syndic en place de ses pouvoirs.

En effet, son mandat cessera de plein droit sans indemnité. Il reviendra à cet administrateur provisoire l'administration de l'immeuble, sa garde, son entretien et les autres pouvoirs normalement dévolus au syndic en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965. Pour ce faire, le syndic est dans l'obligation de transmettre les archives et tous les documents de l'immeuble.

L' assemblée générale des copropriétaires sera également impactée par cette désignation. Seuls les pouvoirs prévus à l'article 26 a) et b) seront préservés du champ d'action de l'administrateur provisoire. Cet article concerne les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition.

Concernant le conseil syndical, l'article 29-1 alinéa 2 prévoit que le président peut transférer à l'administrateur provisoire « tout ou partie des pouvoirs du conseil syndical ».

En revanche le conseil syndical conserve le droit d'être consulté.

L'article 62-7 du décret de 1967 prévoit que l'administrateur provisoire « investi par le président du tribunal de grande instance de tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale 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. »

Ainsi les trois organes (syndic, l'assemblée générale des copropriétaires et le conseil syndical) peuvent être privés de leurs prérogatives et donner « carte blanche » à l'administrateur provisoire.

Quels sont les impacts de la nomination de l'administrateur provisoire sur les tiers (créances et procédure judiciaire) ?

L'article 29-3 du Code de la copropriété dispose que l'ordonnance de désignation d'un administrateur provisoire emporte la suspension de l'exigibilité des créances du syndicat antérieures à la décision et ce pour une période de douze mois.

Cette désignation entraîne également la suspension des poursuites et l'interdiction de toute action en justice de la part des créanciers pour les dettes antérieures à la décision de désignation. Cette demande de suspension ou d'interdiction ne pourra être formée que par l'administrateur provisoire après avoir établi un diagnostic de la copropriété. Le juge prendra sa décision en fonction du diagnostic et mesures préconisées par l'administrateur.

A compter de la publication de l'ordonnance de désignation les créanciers doivent déclarer leurs créances au Bodacc dans un délai de deux mois par lettre recommandée.

L'administrateur provisoire établira une liste des créances déclarées après vérifications.

Quelles est l'issue d'une administration provisoire ?

L'administrateur provisoire est dans l'obligation de produire un rapport intermédiaire au moins six mois après sa désignation. Ce rapport intermédiaire résumera les difficultés rencontrées et les mesures envisagées pour redresser la situation financière du syndicat des copropriétaires. Des projets d'apurement du

passif de la copropriété peuvent être adoptés et prendront la forme d'un échéancier ou encore de cessions d'actifs soumis au vote des copropriétaires.

En effet, une cession de certains actifs disponibles peut être envisagée. La pratique des administrateurs provisoires démontre que la cession des parcelles non bâties ou des locaux a aidé le processus d'apurement des dettes de la copropriété.

L'article 29-9 donne le droit à l'administrateur de saisir le juger pour d'obtenir une autorisation de modification du règlement de copropriété. Cette modification aura comme but de céder des parcelles non bâties ou encore d'individualiser le chauffage ou modifier la répartition des charges.

Des chaufferies ont été également été cédées à titre gracieux à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunal. Cette cession était bienvenue pour ces ensembles immobiliers subissant la charge financière d'une infrastructure pouvant relever d'une gestion publique.

Par ailleurs, **l'administrateur provisoire a souvent recours a un syndic professionnel afin de l'assister dans sa mission, eu égard à son expérience dans le domaine de la copropriété.**

Enfin est rendu un rapport de fin de mission si le fonctionnement normal du syndicat est rétabli et qu'un syndic est désigné pour la relève.

Les mesures préconisées par l'administrateur dans son rapport adressé au juge seront également communiquées aux copropriétaires et à l'administration par l'envoi du rapport mais également en inscrivant certaines mesures à l'ordre du jour des assemblées générales pour vote.

Le rapport peut également indiquer une préconisation à destination de

l'administration afin de placer la copropriété sous le régime du plan de sauvegarde ou pire en état de carence comportant un plan d'expropriation des copropriétaires pour cause d'utilité publique.

Recommandations du cabinet BJA :

En cas de blocage, le syndic sollicite la désignation d'un administrateur provisoire. A défaut, sa responsabilité est susceptible d'être recherchée pour faute de gestion. Le cabinet BJA se tient à votre entière disposition pour vous conseiller sur l'opportunité de désigner un administrateur provisoire et demander sa désignation en justice.