
FICHE N ° 10 - L'ADMINISTRATION PROVISOIRE DES COPROPRIETES EN DIFFICULTE

TEXTES *Les articles 29-1 à 29-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965* fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Les articles 62-1 à 62-14 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 10 juillet 1965.

Loi n° 85-99 du 25 janvier 1985 relative aux administrateurs judiciaires, mandataires judiciaires à la liquidation des entreprises et experts en diagnostic d'entreprise.

Décret n° 85-1389 du 27 décembre 1985 relatif aux administrations judiciaires, mandataires judiciaires à la liquidation des entreprises et experts en diagnostic d'entreprise.

QUELS SONT LES OBJECTIFS DE L'ADMINISTRATION PROVISOIRE ?

La loi du 21 juillet 1994 exclut expressément les syndicats de copropriété du champ d'application des différentes lois relatives aux entreprises en difficulté et met en place un système spécifique d'administration provisoire de la copropriété. Ce texte est intégré dans la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

L'administration provisoire de la copropriété est une procédure judiciaire. Elle tend à redresser la situation financière du syndicat de copropriété tout en préservant le droit au logement de l'ensemble des occupants de l'immeuble. Elle est, notamment, destinée à régler à l'amiable avec les créanciers, par la désignation d'un administrateur provisoire, les difficultés nées de l'endettement du syndicat.

DANS QUELS CAS OUVRIR UNE PROCEDURE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE ?

Ce dispositif peut être utilisé (article 29-1 de la loi de 1965) :

- lorsque le syndicat des copropriétaires voit son équilibre financier gravement compromis à cause de l'importance du montant des charges impayées,

- lorsque le syndicat des copropriétaires se trouve dans l'impossibilité de pouvoir faire adopter certains travaux indispensables.

La notion de copropriété en difficulté recouvre de multiples situations que le juge judiciaire apprécie afin de décider ou non l'application du régime d'administration provisoire.

COMMENT EST DESIGNE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE ?

L'initiative de la demande (article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965) :

Cette désignation peut être demandée par :

- le procureur de la République,
- le syndic,
- les copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat.

Le choix de l'administrateur provisoire :

Les critères du choix de l'administrateur provisoire :

- En principe, il est choisi à partir de la liste nationale des administrateurs judiciaires civils.
- Mais les tribunaux peuvent désigner pour des missions occasionnelles des membres des professions judiciaires et juridiques en matière civile et à titre exceptionnel, par décision motivée, des personnes physiques ayant une expérience ou une qualification particulière (article 2 de la loi n° 85-99 du 25 janvier 1985 relative aux administrateurs judiciaires).

Les conditions nécessaires à l'exercice de l'administration judiciaire en matière civile :

- L'administrateur judiciaire doit justifier d'une assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle ainsi que d'une garantie affectée au remboursement des fonds (article 36 de la loi n° 85 99 du 25 janvier 1985).
- L'administrateur judiciaire est tenu de déposer sur un compte ouvert à son nom à la Caisse des Dépôts et Consignations tous les fonds reçus dans le cadre de sa mission dès leur

réception (article 69 du décret n° 85 1389 du 27 décembre 1985).

du 25 janvier 1985 relative aux administrateurs judiciaires).

La désignation de l'administrateur provisoire :

Le Président du Tribunal de Grande Instance (TGI) du lieu de situation de l'immeuble (article 62-1 du décret de 1967) désigne l'administrateur provisoire :

Par ordonnance sur requête lorsque la requête est formulée :

- **Par le syndic** : Dans ce cas, cette requête est alors formée devant le Président du TGI du lieu de situation de l'immeuble. Cette requête doit être accompagnée des pièces de nature à justifier la demande. L'habilitation de l'assemblée générale n'est pas nécessaire pour que le syndic puisse diligenter cette procédure, puisqu'elle permet de mettre en oeuvre des mesures conservatoires pour la copropriété conformément aux dispositions de l'article 55 du décret de 1967. La demande de désignation d'un administrateur provisoire est communiquée au Procureur de la République (article 62-3 du décret du 17 mars 1967).
- **Par le Procureur de la République** : La requête du Procureur de la République est formée, elle aussi, devant le Président du TGI du lieu de situation de l'immeuble. Cette requête doit être motivée. Le Président du TGI, par soin du greffier, fait alors convoquer le syndic à comparaître par acte d'huissier de justice (article 62-2 du décret).

Par ordonnance de référé lorsque la demande en est faite par les copropriétaires eux-mêmes. Ceux-ci doivent alors représenter au moins 15 % des voix du syndicat. La demande est formée par voie d'assignation en référé devant le Président du TGI du lieu de situation de l'immeuble et dirigée contre le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic (article 62-2 du décret de 1967). Le Procureur de la République est avisé (article 62-3 du décret de 1967).

QUELLES SONT LES MISSIONS DE L'ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE ?

« Les administrateurs judiciaires sont les mandataires chargés par décision de justice d'administrer les biens d'autrui ou d'exercer des fonctions d'assistance ou de surveillance dans la gestion de ces biens » (article 1 de la loi n° 85-99

La définition de sa mission :

C'est en fonction de la demande du requérant que le Président du TGI définit, par ordonnance, l'étendue de la mission de l'administrateur provisoire. **Cette mission est donc fortement liée à la précision de la question posée au juge par le requérant.** Le juge garde la maîtrise de cette procédure : il peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin.

Ses pouvoirs :

L'administrateur provisoire a pour mission de rétablir le fonctionnement normal de la copropriété.

L'article 62-5 du décret du 17 mars 1967 dispose que « l'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission et l'étendue de ses pouvoirs par rapport à ceux qui sont notamment maintenus au syndic ».

- **Ce qu'il peut faire** : Le président du TGI confie à l'administrateur provisoire tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale (pouvoir de décision), du conseil syndical (pouvoir d'assistance et de contrôle) et du syndic (pouvoir de gestion).
- **Ce qu'il ne peut pas faire** : L'administrateur provisoire n'a pas le pouvoir de vendre ou d'acheter des parties communes (sauf obligation en vertu des lois ou décrets) et de modifier les clauses du règlement de copropriété relatives à la jouissance, à l'usage et à l'administration des parties communes.

Suspension ou interdiction des poursuites (article 29-2 de la loi du 10 juillet 1965 et article 62-10 du décret de 1967) :

L'administrateur provisoire a la possibilité de différer ou de réduire la dette du syndicat vis-à-vis des créanciers. Il peut assigner les créanciers du syndicat des copropriétaires devant le Président du TGI statuant en matière de référé. Le président du TGI peut suspendre ou interdire toute action en justice de la part de ces créanciers pour une durée de six mois renouvelable une fois

Initiative de la demande : L'administrateur provisoire peut demander au président du Tribunal de Grande Instance la suspension ou l'interdiction de poursuite pour les nécessités de l'accomplissement de sa mission.

☐ Nature de la décision suspendue ou interdite :

Seules peuvent être suspendues ou interdites les actions en justice antérieures tendant :

- à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent,
- à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

☐ Effets de la décision de suspension ou d'interdiction des poursuites :

- Elle arrête toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits. La décision est provisoire pendant une période d'au moins six mois renouvelable une fois.

☐ Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans ces conditions sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

- **En fin de procédure :** (Article 62-12 du décret de 1967) Le syndic informe chaque copropriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qu'il peut prendre connaissance du rapport de l'administrateur provisoire à son bureau ou en tout autre lieu fixe par l'assemblée générale pendant les heures ouvrables dans le mois qui suit. Les copropriétaires qui le souhaitent peuvent demander au syndic de leur délivrer, à leurs frais, une copie de tout ou partie du rapport.

COMMENT EST EVALUEE LA PROCEDURE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE ?

L'administrateur provisoire rend compte par écrit de sa mission au président du TGI soit à la fin de sa mission soit à tout moment de sa mission sur demande du Président du TGI (article 62-11 du décret de 1967).

Le rapport rédigé par l'administrateur provisoire étant déposé au secrétariat-greffe du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble, le syndic, en sa qualité de mandataire du syndicat de copropriété, peut demander au secrétariat-greffe une copie du rapport à l'attention des copropriétaires.

COMMENT SONT INFORMES LES COPROPRIETAIRES ?

- **En début de procédure :** L'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé à l'initiative du syndic ou de l'administrateur provisoire (article 62-5 du décret de 1967) soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
- **En cours de procédure :** L'administrateur provisoire peut convoquer les copropriétaires afin de les informer et de les entendre (article 62-7 du décret de 1967). Les décisions de l'administrateur provisoire sont portées à leur date sur le registre des délibérations de la copropriété (article 62-8 du décret de 1967). Une copie de ces décisions est adressée aux copropriétaires soit par l'administrateur provisoire soit par le syndic s'il demeure investi de ce pouvoir (article 62-9 du décret de 1967).