



## COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ : LES MOYENS D'ACTION DES COLLECTIVITÉS

Par Romain Desaix, avocat au cabinet Seban & Associés

### ■ Quel est l'état des copropriétés en France ?

La France compte neuf millions de logements soumis au statut de la copropriété. Instauré et régi par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967, le statut de la copropriété s'applique de plein droit à tout immeuble constitué d'une part, de parties privatives et de parties communes et, d'autre part, dont la propriété est partagée par au moins deux copropriétaires. Le fonctionnement et la conservation de l'immeuble sont assurés proportionnellement par les copropriétaires à travers le recouvrement des charges de copropriété. En 2013, la médiane des charges annuelles de copropriété s'établissait à 1800 € par lot. La même année, les indicateurs ont révélé que sur les neuf millions de logements soumis au régime de la copropriété, 43 % d'entre eux présentaient des impayés de charges de copropriété. Si ces impayés demeurent en majorité peu nombreux et peu importants, 10,9 % s'analysaient toutefois comme peu nombreux mais importants et 4,4 % comme nombreux et importants et de nature à compromettre le fonctionnement normal de la copropriété (sources : Insee, enquête logement ; Rapport pour prévenir et guérir les difficultés des copropriétés, une priorité pour les politiques de l'habitat, Dominique Braye, président de l'Anah). Les conséquences sont les suivantes : absence de syndic, décrépidité du bâti, impossibilité de pourvoir à la conservation et à l'entretien de l'immeuble, augmentation des impayés jusqu'à impossibilité de recouvrement.

### ■ Quels sont les critères d'identification d'une copropriété en difficulté ?

Aux termes de l'article 29-1 A de la loi du 10 juillet 1965, une copro-

priété est en difficulté lorsqu'à la clôture des comptes, les impayés de charges atteignent 25 % des sommes exigibles. Le pourcentage d'impayés est fixé à 15 % pour les copropriétés de grandes tailles supérieures à deux cents lots. L'article 29-1 ajoute qu'une copropriété est également considérée comme en difficulté lorsque son équilibre financier est gravement compromis – sans fixer de montant – lorsque le syndic ne parvient plus à pourvoir à la conservation de l'immeuble ou encore lorsqu'il convient de liquider les dettes du syndic dans le cadre d'une procédure d'expropriation. Enfin, et par application des articles 47 et suivants du décret du 17 mars 1967, une copropriété se trouve en difficulté lorsqu'elle se trouve dépourvue de syndic.

### ■ Face à une copropriété en difficulté, quels sont les pouvoirs des collectivités ?

Combien de maires ont été saisis et alertés par leurs administrés des difficultés financières rencontrées par certaines copropriétés vouées à un délabrement certain et à une insécurité grandissante ? Autrefois dépourvus du pouvoir d'agir, les maires se voient, aux côtés des présidents d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), du préfet et du procureur de la République, attribuer par le législateur des compétences leur permettant de saisir le juge. Cela afin de prévenir les difficultés en faisant désigner un mandataire ad hoc, ou de restaurer le fonctionnement normal des dites copropriétés en permettant la désignation d'un administrateur provisoire.

### ■ Pourquoi désigner un mandataire ad hoc ?

Introduits à la loi du 10 juillet 1965 par la réforme dite « Boutin » en 2009, et complétés du décret n° 2010-391 du 20 avril 2010,

les articles 29-1 A et 29-1 B prévoient la désignation d'un mandataire ad hoc dès l'apparition des premières difficultés financières substantielles (25 % des sommes exigibles ou 15 % pour les copropriétés supérieures à deux cents lots).

Le législateur a souhaité conférer au mandataire ad hoc une mission étendue. Dans un premier temps, ce dernier doit analyser la situation financière de la copropriété et identifier les difficultés financières tant au plan des dépenses (maintenance, entretien, énergie) que des recettes (impayés, difficultés de recouvrement). Une fois ce constat réalisé, le mandataire doit, dans un second temps, identifier les solutions de nature à rétablir le fonctionnement normal de la copropriété.

Les diligences du mandataire donnent lieu à la rédaction d'un rapport qui est remis au juge l'ayant désigné. La célérité étant une condition nécessaire au succès de la prévention, ce rapport doit donc être remis dans un délai de trois mois (renouvelable une fois). Une fois ce rapport remis, une copie est diffusée aux copropriétaires, au conseil syndical, au préfet, au maire de la commune et le cas échéant au président de l'organe délibérant de l'EPCI.

Le syndic – demeuré en fonction – est ensuite tenu d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre du rapport. L'assemblée générale des copropriétaires, qui conserve pleinement son pouvoir de décision, doit alors statuer sur la mise en œuvre les préconisations du mandataire.

À ce stade, il est notable d'observer que le juge n'a pas eu à statuer sur l'opportunité de ces préconisations.

### ■ Pourquoi désigner un administrateur provisoire ?

La désignation d'un administrateur provisoire obéit à une philosophie différente : celle de prendre le relais d'un syndic qui n'a plus les capacités de remédier seul aux difficultés qu'il rencontre. Au regard de l'importance des difficultés traversées par la copropriété, l'administrateur peut se voir confier tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale (à l'exception de ceux prévus aux alinéas a et b de l'article 26). Afin de renforcer l'efficacité de cette procédure, les décisions de l'administrateur provisoire ne sont susceptibles d'aucun recours et la mission du syndic en titre prend fin immédiatement sans indemnité.

Pour restaurer le fonctionnement normal de la copropriété, l'administrateur provisoire – sur autorisation du juge – peut notamment procéder à la cession d'actifs, voire, si cela s'avère impossible, exécuter un effacement des dettes sous certaines conditions (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 29-7).

Par ailleurs, à l'image des effets que peut produire l'ouverture d'une procédure collective, l'ordonnance de désignation d'un administrateur provisoire produit des effets importants (cf. article 29-3) tels que : la suspension de plein droit de l'exigibilité de certaines créances ou encore l'interdiction des poursuites pour une période de douze mois (prolongeable jusqu'à trente mois).

Ce mécanisme est particulièrement

intéressant puisqu'il permet de suspendre ou d'interdire pour une période d'au plus six mois, renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers tendant à la condamnation du syndic débiteur au paiement d'une somme d'argent ou 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.

Enfin, le fonctionnement normal de la copropriété ne peut être rétabli autrement. L'administrateur peut proposer au juge une scission de copropriété, la constitution de syndicats secondaires, voire une division en volumes (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 29-8).

### ■ Comment solliciter la désignation d'un mandataire ad hoc ou d'un administrateur provisoire ?

Leur désignation est nécessairement judiciaire. Sur le plan procédural, elle est à former par-devant le tribunal de grande instance du ressort dans lequel l'immeuble est situé. Elle prend, au regard de la situation d'espèce, la forme d'une requête ou d'une assignation. Sur le plan des délais, la désignation d'un mandataire ad hoc ou d'un administrateur provisoire est relativement rapide puisque la décision est rendue par le président du tribunal statuant sur requête ou comme en matière de référés. ●

### Le rôle des collectivités

Depuis 1965, les dispositifs de prévention et de protection de l'équilibre financier des copropriétés n'ont cessé d'être améliorés. Aujourd'hui, ils permettent d'identifier au plus tôt les copropriétés en difficulté. Ces solutions sont d'autant plus efficaces qu'elles sont désormais directement exigibles par le maire ou encore par l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat.

Également, les collectivités territoriales peuvent contribuer à prévenir l'apparition de difficultés dans les copropriétés, ces difficultés ayant touché encore 43 % d'entre elles en 2013.