

*Copropriétés en difficulté
L'administration provisoire*

2015



◀ Soraya DAOU
Copilote du GT Copropriété
du Forum des politiques de l'habitat privé
Responsable du service des études, de
la prospective et de l'évaluation (SEPE)
à l'Anah

2015 : UNE RÉFLEXION FOCALISÉE SUR LE REDRESSEMENT JUDICIAIRE

Le Groupe de Travail Copropriété du *Forum des politiques de l'habitat privé (Forum PHP)* a pour mission d'identifier et de valoriser les bonnes pratiques mises en œuvre par les collectivités visant à l'obtention de copropriétés durables.

*Le GT Copropriété est composé
des représentants des 13 membres
du Forum et copiloté par l'Anah et
l'ANRU*

Liste des auditions : cf p.16.

• **En 2015, le GT Copropriété a choisi de focaliser son action sur les acteurs et outils du redressement de la gestion des copropriétés.**

- Plusieurs auditions ont ainsi eu lieu durant 2015 concernant le mandat d'administration provisoire de copropriétés en difficultés (AP), avec l'ASPAJ, des administrateurs judiciaires (AJAssociés, M^o ANDRÉ), un expert immobilier, l'ARC.
- Un atelier de restitution de l'ensemble du travail effectué est organisé le 20 novembre 2015. Ce recueil agrège les comptes rendus d'audition.

POINT DE VUE D'ADMINISTRATEURS JUDICIAIRES//

L'ASPAJ/P.4

AJ ASSOCIÉS/P.10

MAÎTRE GEOFFROY ANDRÉ/P.12

AUTRES POINTS DE VUE//

L'ARC/P.14

LISTE DES AUDITIONS RÉALISÉES/P.16



◀ Nicolas CLÉMENT
Copilote du GT Copropriété
Chargé de mission
à la direction de la stratégie et du
développement des programmes à l'ANRU



120 ADMINISTRATEURS JUDICIAIRES, LA PLUPART COMMERCIALISTES

En France, on recense 120 administrateurs judiciaires (AJ) qui emploient environ 1 000 personnes, collaborateurs. La structure standard comporte 8 à 10 collaborateurs autour d'un AJ. Les AJ sont soit civilistes, soit commercialistes.

Les commercialistes sont les plus nombreux. Ils sont missionnés pour restructurer des entreprises. Quelques rares commercialistes interviennent également sur les copropriétés en redressement.

Peu d'AJ sont civilistes. Ils sont implantés majoritairement en Ile de France et dans le sud de la France. Ils interviennent traditionnellement dans les successions. Ce sont eux qui sont le plus souvent nommés par les juges dans les copropriétés. Le modèle économique des civilistes est basé sur les dossiers de successions gérés. Le marché des copropriétés est un marché de niche avec des tarifs moindres.

Les interventions des AJ dans les copropriétés s'inscrivent soit dans un mandat de syndic judiciaire (en vertu des articles 46 et 47 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965), soit dans un mandat d'administration provisoire de copropriété en difficulté (AP) au titre de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Aucun répertoire officiel des AJ

Depuis 2004, il n'y a plus de document officiel les répertoriant contrairement à la période 1991-2004 où la Chancellerie tenait à jour les 2 listes d'administrateurs civilistes et de commercialistes. Il demeure des civilistes inscrits depuis 1991 mais ils sont en fin de carrière.

Du fait de l'absence de liste officielle, chaque tribunal a créé son répertoire des administrateurs judiciaires.

Dans le cadre de l'examen de la loi ALUR, l'ASPAJ a suggéré de recréer ces listes pour donner plus de visibilité afin que les tribunaux sachent qui est spécialisé. Cette proposition reprise dans la loi ALUR devrait être complétée par la réforme *Justice du XXI^{ème} siècle*.

AJ: une profession très réglementée, une formation longue, une pratique sur le terrain

«Nous sommes des TPE ne représentant pas l'intérêt particulier».

Les AJ ne peuvent exercer qu'à titre exclusif et ne bénéficient pas d'autres ressources que leurs tarifs (taxes) appliqués à un volant d'affaires. Les AJ n'ont pas de charges à vendre, pas de fonds de commerce à céder. Les parts sociales peuvent être cédées ou les dossiers être transmis par le juge concerné. Gérant des biens de tiers, l'AJ ne peut pas, par exemple, s'inscrire dans une logique sociale car il est garant de l'intérêt collectif et ne peut donc prendre parti. Il assure une représentation légale et décide indépendamment de toutes les parties prenantes, en ne rendant compte qu'au juge du tribunal qui l'a désigné.

Les AJ ont un statut, des règles déontologiques et apportent une garantie financière importante via une caisse de garantie dotée de 60M€ commune aux

AJ et aux mandataires judiciaires. Un commissaire aux comptes contrôle les fonds détenus à la CDC et opère ainsi un rapprochement 2 fois par an. Les AJ sont redevables sur leurs propres deniers des éventuels préjudices causés, sanctionnés par une décision de justice, et sont solidairement responsables.

La loi de 1985 régit les conditions d'examen et d'accès à la profession, assez difficiles. Le conseil national organise les contrôles, la formation, les examens des AJ et mandataires judiciaires.

A la commission d'inscription et de discipline, les AJ, non majoritaires, siègent aux côtés des grands corps de l'État. Les AJ interviennent en commission de discipline mais ne participent pas aux commissions d'inscription.

Les AJ présentent généralement un double cursus de formation (gestion et droit) assorti d'une forte expérience. Les diplômés de type *Master* prévus par la loi *Macron* présentent un intérêt pour les civilistes mais ont une portée limitée pour les commercialistes.

Etre AJ signifie avoir le goût du « terrain », des situations de crise, de la complexité avec le sens du service public. Les AJ interviennent en situations d'urgence pour débloquer des crises, trouver des solutions, prendre des décisions et en endosser la responsabilité : ce qui requiert un besoin de formation et une forte expérience. La loi *Macron* relative à la dispense de stage est problématique de ce fait.

L'ASPAJ, une association professionnelle

L'ASPAJ est un syndicat (et non pas une institution), qui compte 90 adhérents parmi les 120 AJ. Elle est actuellement présidée par M^o Brignier, dont l'étude est domiciliée à Bobigny (93).

PRÉVENTION DES DIFFICULTÉS DES ENTREPRISES VS PRÉVENTION DES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ : ANALOGIE ET DIFFÉRENCE

Un chef d'entreprise à l'origine de la demande, qui en supporte les coûts

Le mandat *ad hoc* est l'une des deux procédures préventives de règlement amiable des difficultés des entreprises. Le mandat *ad hoc* permet au dirigeant d'entreprise de négocier ses dettes sous l'égide d'un mandataire *ad hoc* désigné par le président du tribunal de commerce dont le coût est à la charge du chef d'entreprise, à l'initiative de la demande.

En copropriété : une absence de visualisation du besoin par les copropriétaires, une répartition des coûts à préciser

Dans les copropriétés, les copropriétaires ne sont souvent pas à l'origine de la demande. Il s'agit de faire face à une multitude d'interlocuteurs en conflit où l'intervention d'un tiers pose problème. L'imputation des frais de ce dernier reste en outre à déterminer.

MANDAT AD HOC : QUESTION DES SEUILS, VARIABLES SELON LA TAILLE DES COPROPRIÉTÉS

Un seuil de 25% en vigueur depuis 2009 dont la pertinence n'a pu être démontrée

La procédure d'alerte, mise en place par la loi *Molle* n°2009-323 du 25 mars 2009, prévoit la possibilité de faire désigner un mandataire *ad hoc* par le président du tribunal de grande instance pour décider de mesures d'urgence dès lors qu'un pourcentage de 25% d'impayés de charges est constaté à la clôture des comptes par le syndic¹.

Quantitativement, depuis la loi *Molle*, seulement une vingtaine de mandats *ad hoc* ont été délivrés, France entière. De ce fait la pertinence du seuil n'a pu être évaluée faute de données et donc de recul suffisant.

Un seuil abaissé à 15% par l'article 63 de la loi ALUR (article 29-1A de la loi de 1965) pour les copropriétés de plus de 200 lots

Le seuil de déclenchement de 15% est bas. Mais la volonté du législateur est de détecter les difficultés des grands syndicats très en amont, compte tenu du coût de redressement de ces copropriétés, et de vérifier très tôt que toutes les mesures nécessaires ont été envisagées et prises.

La question est ensuite posée de savoir comment ce seuil sera apprécié dans les ensembles immobiliers complexes comprenant un syndicat principal et des syndicats secondaires, notamment quand les appels de certaines charges (eau ou chauffage) sont mutualisés en pratique par le principal pour le compte des secondaires.

¹En cas de carence du syndic, la demande peut être présentée en référé, par des copropriétaires représentant ensemble 15% des voix, un mois après la clôture des comptes. La même procédure est ouverte aux créanciers dont les factures restées impayées depuis six mois mais en leur imputant les frais de leur demande.

Depuis 2014, une saisine plus large du juge, ouverte aux collectivités territoriales

La saisine est également ouverte au maire de la commune concernée, au président de l'intercommunalité ainsi qu'au préfet et au procureur de la République.

RAPPORT DU MANDATAIRE AD HOC : UN ÉTAT DES LIEUX OBJECTIF DRESSÉ EN 3 MOIS

Un constat factuel assorti de préconisations

La loi prévoit que le mandataire doit déposer dans le délai de trois mois (renouvelable une fois) un rapport contenant l'analyse de la situation financière du syndicat et les mesures qu'il préconise. Le décret à paraître pourrait ne prévoir qu'un socle minimum pour laisser de la souplesse.

Dans le cadre de ce mandat, un constat factuel est dressé qui, en fonction des caractéristiques particulières de la copropriété concernée, donne lieu à des préconisations. Constat et préconisations sont consignés dans le rapport du mandataire *ad hoc* qui informe ainsi sur les risques encourus par la copropriété.

Le rapport décrit l'état physique de l'immeuble, l'état de la situation financière, les relations entre syndic, conseil syndical et copropriétaires, relate la vie juridique du syndicat de copropriété (règlement de copropriété, degré de complexité de l'ensemble immobilier, problèmes juridiques éventuels), pointe les contentieux et les recouvrements en cours, liste les contrats en cours en relevant la présence ou l'absence de mises en concurrence des fournisseurs.

Maître BRIGNIER et Maître TULLIER-POLGE n'estiment pas envisageable d'inclure dans le rapport un volet social qui permette de définir une stratégie de recouvrement des impayés adaptée à la situation individuelle de chaque copropriétaire, s'agissant d'informations privées propres à chaque copropriétaire. Le rapport pourra toutefois mentionner dans quelle mesure des efforts sont réalisés par le syndic pour privilégier ou non des recouvrements amiables.

Concernant les préconisations, une acception large est retenue pour s'adapter aux situations rencontrées et aux informations disponibles.

En tout état de cause, le « *prisme de la copropriété normale* » n'est pas applicable dans le cas de copropriétés en difficulté. La grille de

lecture est spécifique. Par exemple, les charges sont souvent sous-estimées, les prestataires retenus par défaut. En matière d'assurances, il vaut peut-être mieux privilégier une prime plus élevée assortie d'un délai de paiement plutôt qu'une prime moindre mais à acquitter sans délai, lorsque le syndicat est confronté à des tensions de trésorerie.

Un rapport d'informations utiles pour les copropriétaires mais pas seulement

Le constat doit être objectif, sans rechercher les fautes éventuelles. Il ne constitue donc pas un jugement. Cet état des lieux, dressé à l'amiable, est un rapport d'informations objectif, indépendant, neutre à l'usage du syndic et des copropriétaires. La loi prévoit en outre une diffusion du rapport au maire concerné, au président de l'ÉPCI et au préfet. La liste des destinataires de ce rapport n'inclut pas l'Anah actuellement. Les modalités de collecte de ces rapports restent à définir pour mesurer les usages et impacts de ce dispositif.

Un accélérateur en cas de procédures coercitives ultérieures

Le rapport d'expertise du mandataire *ad hoc* constitue un diagnostic pour prendre la mesure des éventuels dysfonctionnements et élaborer une stratégie concertée pour y remédier en fonction des enjeux pointés. C'est donc une pièce essentielle pour être plus efficace ultérieurement et accélérer les procédures coercitives éventuelles. En cas de blocage de dettes, cela permet de construire une analyse du passif préalablement à l'entrée en administration provisoire et de préparer le plan de redressement futur.

Une expertise avec un coût à supporter en partie par la copropriété

Depuis la loi *Molle*, l'imputation des honoraires aux créanciers demandeurs du mandat *ad hoc* a pu dissuader ceux-ci d'y avoir recours en cas d'impayés. La loi *ALUR* précise qu'il appartient au juge de répartir les frais entre les parties. Décret et arrêté interministériel sont attendus sur le barème des honoraires pour donner plus de visibilité aux copropriétaires. Ce travail « *sur mesure* » dans un milieu « *dégradé* », en cas de copropriétés en difficulté, nécessite de recourir à des compétences d'experts qui ont un coût certain.

Le mandat *ad hoc*, s'agissant d'entreprises, a montré ses vertus pédagogiques. Le mandat *ad hoc* dans la loi *ALUR* peut devenir un outil d'information et de gestion de l'habitat privé pour les acteurs locaux (élus, services déconcentrés de l'État).

Maître BRIGNIER et Maître TULLIER-POLGE se félicitent du caractère désormais impératif de cette procédure introduit par la loi *ALUR*, en cas d'atteinte des seuils d'impayés de 25 et 15%. En outre, l'absence de convocation de l'assemblée générale ou un vote négatif sur les préconisations du mandataire *ad hoc* peut aboutir à l'ouverture d'une administration provisoire. Cet aspect coercitif, qui permettra de surmonter les éventuels blocages du syndic ou des copropriétaires quant à l'inscription à l'ordre du jour de décisions nécessaires, constitue une réelle plus-value du mandataire *ad hoc* par rapport à un diagnostic réalisé par un cabinet d'étude.

MANDAT AD HOC : UN OUTIL PRÉVENTIF À VULGARISER

Un outil aujourd'hui peu connu : une communication à développer

L'ASPAJ envisage de développer une communication à ce sujet car actuellement les textes sont méconnus par nombre d'acteurs dont certains TGI.

L'Anah constate que ce dispositif est méconnu des collectivités. La subvention Anah² mise en place depuis 2012 n'a pas jusqu'à présent été mobilisée.

Un outil susceptible de renforcer la légitimité des syndics

Selon Maître TULLIER-POLGE, la loi *ALUR* constitue un texte impératif pour les syndics, qui s'exposent à des risques de voir leur responsabilité engagée, mais aussi un nouvel outil de gestion. Certains syndics pourraient ainsi l'utiliser pour faire reconnaître la qualité de leur travail et être alors confortés dans leur position et notamment pouvoir inscrire à l'ordre du jour des résolutions conformes à l'intérêt du syndicat, mais refusées par le conseil syndical ou une partie des copropriétaires.

²Éligibilité des collectivités à une aide de l'Anah correspondant à 50% des dépenses HT par an dans la limite de 25 000 € d'aides annuelles de l'Anah.

LE MANDAT D'ADMINISTRATION PROVISOIRE DE COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ

Une mobilisation de compétences nécessairement plurielles

Concernant l'intervention des AJ dans les copropriétés en difficultés, elle se situe à la croisée des 2 métiers des AJ : civilistes mais aussi commercialistes en mobilisant leurs compétences de gestionnaires de crise, de compréhension globale de la situation pour mettre en place les moyens de redressement correspondant aux ressources mobilisables.

Peu d'AJ motivés pour intervenir en copropriétés

Les AJ sont peu enclins et peu nombreux à s'investir dans le traitement des copropriétés. Ils méconnaissent le sujet et l'équilibre économique de ce type d'activités est fragile. Les honoraires pratiqués (taxes) sont peu attractifs. Il est difficile voire impossible d'établir un *business plan* étant donné qu'ils sont dépendants des missions confiées par les juges. Il n'y a donc aucune visibilité, pas de prévisionnel possible. Investir en compétences en matière de copropriété, en recrutant des collaborateurs, présente des risques de sous-activité réels. Vers une gestion commune, mutualisée entre AJ pour y pallier ?

Dans les territoires où peu d'AJ sont présents, il est possible d'ouvrir une structure délocalisée en l'absence de confrères AJ intéressés.

Un besoin d'acculturation de l'environnement de la copropriété

De multiples acteurs notamment institutionnels interviennent dans une copropriété. L'ASPAJ exprime un besoin d'acculturation pour comprendre le contexte, la logique d'intervention des acteurs avec un descriptif de leurs modes de fonctionnement, leurs attentes, les articulations possibles.

Un état des lieux contradictoire décrivant les points de vue des AJ d'une part et des opérateurs animant les dispositifs opérationnels sur le terrain d'autre part serait utile pour mettre en valeur les bonnes pratiques et contribuer ainsi collectivement à la rédaction d'un *code de bonne conduite*.

Compétences requises pour être AP en copropriété et garanties apportées

Depuis les années 1950, les mandats d'administrateur provisoire (AP) peuvent être confiés à d'autres professions que des AJ mais, dans la pratique, les juges désignent le plus souvent des AJ du fait des garanties apportées.

Le statut d'AJ permet notamment d'ouvrir un compte de transfert spécifique à la CDC pour déposer les fonds de la copropriété traitée. L'AJ doit respecter la règle de la représentation des fonds.

La loi ALUR renforce les exigences de compétence pour l'exercice des missions d'AP et de mandataires *ad hoc* (inscription sur une liste, exigence de qualification professionnelle à préciser par décret). La mission d'AP peut être confiée à un AJ ou à d'autres professionnels (juristes, avocats, ...). Il appartiendra aux juridictions compétentes de vérifier les garanties apportées par ceux-ci (assurances, fonds versés à la CARPA par exemple pour les avocats, ...) avant de les missionner, notamment dans les territoires où peu d'AJ sont présents. Il serait opportun que le décret, à paraître, précise les garanties exigées (financières, professionnelles, ...).

Mandat des AP confié par le juge : contenu et durée

L'administrateur provisoire (AP) détient un mandat de justice qu'il convient de définir précisément. La loi ALUR prévoit qu'il doit y avoir une cohérence entre la mission de l'administration provisoire et le déroulement du *plan de sauve-*

garde. Le juge peut ainsi préciser les pouvoirs de l'AP et les diligences à effectuer.

Concernant la mise en œuvre pratique, il appartient aux acteurs locaux de définir une stratégie cohérente sur le devenir de la copropriété concernée (réhabilitation, recyclage par voie d'expropriation, ...) et de la transmettre au juge pour qu'il puisse cadrer au mieux la mission à confier à l'AP dans le respect du cadre légal existant.

L'AP détient des pouvoirs d'administration courante pour dépasser les obstacles des majorités de décision avec comme objectif un retour au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. L'AP détient ainsi les pouvoirs conférés par les articles 24, 25 et 26 (sauf a et b) de la loi de 1965.

Depuis la loi de *Mobilisation pour le Logement et la lutte contre l'exclusion* de 2009, la durée de la mission d'AP est d'au moins 1 an avec obligation de rédiger un rapport au bout de 6 mois. La suggestion formulée dans le cadre des travaux de la loi ALUR de caler la durée sur celle du *Plan de sauvegarde* n'a pas été retenue car le juge doit pouvoir contrôler les modalités d'exercice de cette mission. En règle générale, les missions sont prolongées au-delà d'un an et il est possible de modifier le contenu de la mission à l'occasion de ce renouvellement ou en urgence pour que ce soit inscrit dans une ordonnance plus précise.

La loi ALUR améliore l'opérationnalité de l'AP (article 29-9) dans le cadre d'une stratégie publique partagée et sous le contrôle du juge :

- Le maire et le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat peuvent dorénavant saisir le juge en vue de la nomination d'un AP. Ils peuvent demander au juge une modification, une extension ou l'achèvement de la mission d'AP.
- Le nouvel article 29-9 de la loi du 10 juillet 1965 permet sous certaines conditions à l'AP de modifier le règlement de copropriété ou de céder à titre gracieux des terrains, locaux ou équipements de la copropriété à la commune ou à l'EPCI afin de pouvoir agir sur la structure de la copropriété.
- Le nouvel article 29-6 prévoit la possibilité d'étendre les pouvoirs de l'AP aux décisions relevant de l'alinéa a de l'article 26 (cessions de biens) sur ordonnance du juge (décret à paraître). L'ASPAJ suggère de pouvoir octroyer à l'AJ d'y être autorisé sur simple requête.
- Définition d'un plan d'apurement des

dettes de la copropriété (nouveaux articles 29-4 et 29-5 de la loi du 10 juillet 1065).

- Possibilité d'effacement des créances irrécouvrables du syndicat de copropriétaires (article 29-7).
- Facilitation des actions de réorganisation de la copropriété par scission pour permettre ou faciliter son redressement (article 29-8).
- Possibilité de renforcement de l'AP afin de faciliter la définition et la réalisation de travaux (article 29-11).

Taxes des AJ équivalentes aux honoraires pratiqués par les syndicats

Les discussions sont en cours avec la Chancellerie et le ministère des Finances sur les taxes (honoraires) que présentent les AJ aux juges qui les mandatent. Il existe différents barèmes actuellement, fixés par les tribunaux voire par chaque juge, variant de 10 à 13 €HT/lot/mois et correspondant à la prise de connaissance des dossiers et à la gestion courante. Un pourcentage sur les dépenses (environ 2%) est appliqué en sus.

Au-delà des honoraires forfaitaires, d'autres peuvent être perçus sur certains actes ou actions :

- l'établissement d'états datés (article 20 de la loi du 10 juillet 1965) est facturé aux vendeurs de 200 € (en province) à 450 €. Parfois 3 pré-états datés sont établis avant l'établissement de l'état daté.
- Les réunions avec le conseil syndical peuvent être facturées à l'heure (coût de 90 à 180 €HT/heure).

Au total, les taxes des AJ correspondent peu ou prou aux honoraires pratiqués par les syndicats de copropriétés moyennes.

L'ASPAJ estime que les tarifs actuels pour les missions d'AP sur des copropriétés de moins de 20 lots doivent être revus à la hausse. Une partie fixe serait souhaitable. Plus la copropriété est dégradée, plus la complexité est importante et plus grand est le besoin de disposer d'une ingénierie compétente, rémunérée correctement. La publication des textes d'application de la loi ALUR concernant la rémunération des administrateurs judiciaires est attendue courant 2015.

SCISSION DE COPROPRIÉTÉ DEPUIS LA LOI ALUR

Simplification du processus

Le dispositif est désormais décrit précisément par le texte (article 29-8 de la loi ALUR), le juge devant homologuer le projet complet. L'administrateur provisoire monte le projet global de scission (projet de modification du règlement de copropriété, états descriptifs de division des nouveaux syndicats, répartition des parties communes), dresse un état des créances et des dettes du syndicat et en établit la répartition entre les syndicats issus de la scission. Ensuite il consulte le conseil syndical, établit un rapport consécutivement et présente le projet de scission au juge qui rend une ordonnance en entérinant la scission. Cette simplification du fonctionnement du processus de scission pourrait aussi engendrer un raccourcissement des délais de mise en œuvre et la possibilité de parvenir plus rapidement à une scission effective.

QUESTIONS RÉPONSES PLUS TECHNIQUES

Gestion des super privilèges (s'appliquant sur 2 ans antérieurs et l'année en cours) dans les copropriétés complexes

Questions

- Dans une copropriété complexe, le syndicat principal est sous administration provisoire, comment l'administrateur coordonne-t-il le recouvrement contentieux avec les syndicats secondaires pour ne pas le faire à leur détriment ?
- Comment se règle juridiquement la concurrence de fait entre les privilèges immobiliers spéciaux de deux syndicats concurrents pour le recouvrement de leurs charges impayées respectives, lorsque le produit récupérable de la saisie ne recouvre pas la totalité des dettes du copropriétaire débiteur aux deux syndicats ?

Réponse

- Le juge définit l'ordre de règlement : d'abord au syndicat principal puis aux syndicats secondaires. Il s'agit d'une pratique, d'une règle non écrite des tribunaux. La notion d'intérêt général collectif prime. Dans la pratique, il y a souvent assez d'argent pour pouvoir honorer les 2 types de syndicats. Par contre, concernant les inscriptions hypothécaires par chacun des syndicats, la règle du 1^{er} inscrit prévaut.

Ecrasement ou effacement des dettes

Question

- Quid de la procédure d'effacement des créances du syndicat (montant minimal ou maximal de créances ou appréciation libre de l'administrateur, articulation avec les autres procédures en cours notamment), d'autant que certaines créances n'ont aucune réalité économique ?

Réponse

- Il faut attendre la parution du décret. S'agira-t-il d'une vision comptable (cf le décret comptable de 2005 sur les dépenses irrécouvrables) ? Quelles seront les modalités appliquées en matière de déclaration de créances et de modes de contestation et des délais afférents ? Vers une solution alternative à l'effacement ?

Désolidarisation de la dette, concentration sur les immeubles les plus en difficultés

Désormais, au sein des copropriétés en difficultés faisant l'objet d'une scission, les créances et dettes sont réparties entre les syndicats issus de la scission lorsque le syndicat principal disparaît conformément à l'article 29-8. Chaque syndicat secondaire dispose désormais de son propre plan de redressement avec des conditions qui peuvent être différentes et spécifiques à sa propre situation. L'administrateur présente au juge chaque plan de redressement parallèlement au projet global de scission puis réunit les assemblées générales pour désigner de nouveaux syndicats. Le processus de scission est ensuite terminé. Antérieurement, il n'existait pas de mode de répartition de la dette du syndicat principal. Des stratégies pourront ainsi être élaborées dans la répartition des dettes et créances pour permettre d'accompagner les syndicats secondaires redressables.

Si la copropriété dans son ensemble ne s'avère pas redressable, la séparation des créances et des dettes entre les syndicats secondaires permettra de simplifier la mise en œuvre de la procédure de carence.

PLANS D'APUREMENT : NOUVEAUTÉS INTRODUITES PAR LA LOI ALUR

Durée fixée à 5 ans : *a priori* insuffisante

La loi ALUR fixe désormais à cinq ans la durée d'un plan d'apurement accordée par le juge, durée inférieure à celle obtenue dans la pratique. La recommandation de dix ans formulée par l'ASPAJ, en référence à la loi de sauvegarde de 2005 pour les entreprises, n'a pas été retenue. Cela résulte-t-il d'une volonté d'aligner sur la durée d'un plan de sauvegarde, même il n'y a pas de rapport entre un dispositif public type plan de sauvegarde et un dispositif d'apurement des dettes ?

Néanmoins le texte (article 29-7) offre la possibilité de revenir devant le juge pour modifier le plan si des difficultés sont rencontrées ou si la situation a changé. Il sera donc possible de solliciter un délai de cinq ans supplémentaires à ce moment-là. De plus, la loi ne fixe pas explicitement de limite de délai à cette prolongation, ce qui laisse une marge supplémentaire.

Suspension automatique de l'exigibilité des dettes du syndicat

La loi ALUR fixe, à compter de l'ouverture de l'administration provisoire, la suspension automatique de l'exigibilité des dettes du syndicat. Auparavant, il fallait assigner en référé chacun des créanciers devant le juge. Cette suspension d'exigibilité s'appliquera désormais de manière automatique après publication (au [BODACC](#) et [JAL](#)) pendant douze mois renouvelables dix-huit mois sur demande de l'administrateur provisoire. Les créances redeviendront ensuite exigibles. Ceci implique de présenter le plan dans un délai de trente mois maximum. Si au bout de 30 mois le plan n'a pas été présenté, il faudra instaurer des négociations à l'amiable avec les créanciers pour maintenir la suspension de l'exigibilité jusqu'à la présentation du plan.

Judiciarisation du plan d'apurement et traitement collectif et uniforme

La procédure du plan d'apurement a été transformée par la loi ALUR. Auparavant les accords dans le cadre d'un plan d'apurement s'opéraient à l'amiable, créancier par créancier, de façon bilatérale et sans autre règle que la bonne entente des parties. A présent le traitement de l'apurement est collectif et uniforme et le plan homologué par le président du tribunal. Une fois le

passif vérifié et arrêté par l'administrateur provisoire, des propositions uniformes doivent être formulées comportant un délai de règlement inférieur à cinq ans. Ceci constitue *a priori* une difficulté. Le texte prévoit cependant la négociation amiable de remises avec les créanciers mais tous les créanciers devront être informés de ce qui est négocié avec chacun d'eux. Ceci renforce la transparence mais alourdit la procédure.

Possibilité de rendre cessibles certains actifs de la copropriété (article 29-6)

La loi ALUR introduit la possibilité pour l'administrateur provisoire (AP) de demander au juge l'autorisation de rendre cessibles certains actifs de la copropriété pour apurer les dettes sans toutefois affecter le fonctionnement de l'immeuble.

Il devient possible par exemple de céder une loge de gardien ou une chaufferie à titre onéreux mais il faut que le prix de cession soit directement affecté au plan d'apurement par l'administrateur provisoire. S'il répond à un besoin d'utilité publique, il pourra être cédé à la collectivité à titre gratuit. Dans tous les cas, le juge doit autoriser l'administrateur provisoire à céder les actifs et à modifier le règlement de copropriété et l'état descriptif de division en conséquence. Une définition plus précise du périmètre des actifs cessibles serait opportune.

Articulation de la procédure judiciaire avec celle des plans de sauvegarde

(art. 29-10 Loi 10/07/1965 et 615-1 du CCH)

L'administrateur provisoire peut désormais être à l'initiative de la demande de plan de sauvegarde, participer à son élaboration et est membre de plein droit de la commission de suivi du plan.

Par ailleurs le maire ou le préfet peut désormais demander au juge d'articuler la mission de l'administrateur provisoire avec les objectifs du plan de sauvegarde.

Cette disposition ne s'applique par pour les comités de pilotage des OPAH, ce qui est dommage. ■

AJ ASSOCIÉS STRUCTURÉ POUR EXERCER AU MIEUX LES MISSIONS D'AP

AJ Associés comprend six administrateurs judiciaires et 85 salariés collaborateurs, répartis au sein de 15 bureaux (France métropolitaine et ultramarine). AJ Associés est membre de l'ASPAJ et également de l'IFPPC (Institut Français des Praticiens des Procédures Collectives) qui compte 600 praticiens

Un pôle civiliste a été créé au sein de la structure et compte 15 salariés à temps plein. AJ Associés a également investi dans un logiciel de gestion agréé par le CNAJM (Conseil National des Administrateurs Judiciaires et Mandataires Judiciaires) pour avoir une maîtrise totale des dossiers de copropriétés (pas de recours à des syndics assistants) et ainsi optimiser la gestion de la trésorerie des copropriétés et le rendu des comptes aux magistrats.

A ce jour, AJ Associés intervient au sein de 35 copropriétés de taille variable - de 8 à 6000 lots, totalisant 15000 lots environ -, dans le cadre de mandats d'administration provisoire de copropriétés en difficultés au titre de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Une mission spécifique caractérisée par un mandat de justice *intuitu personae*

L'administration provisoire est une mission spécifique caractérisée par un mandat de justice pouvant être conféré à un administrateur judiciaire par un président de juridiction (ordonnance) ou par formation de jugement. L'administrateur provisoire ne peut déléguer ses pouvoirs à un tiers. Il s'agit d'une désignation *intuitu personae* précisant l'étendue et la durée de la mission.

D'une copropriété à l'autre, les méthodologies employées peuvent différer selon le degré d'implication et de coopération des copropriétaires, l'existence ou l'absence de conflits majeurs, l'existence ou l'absence d'un accompagnement public (plans de sauvegarde, ...).

Pour les copropriétés de taille réduite, la mission dure de 2 à 4 ans. Pour les grands ensembles, la durée peut être supérieure à 10 ans.

La neutralité, l'indépendance de l'AP: un acteur avec une réelle valeur ajoutée

Les administrateurs provisoires ont une méthodologie d'intervention différente de celles des syndics puisqu'ils n'ont pas de lien contractuel avec le syndicat des copropriétaires et ont un pouvoir particulier qui leur est conféré par le mandat de justice.

A la différence du syndic, l'AP concentre tous les pouvoirs de l'assemblée générale (AG) et du conseil syndical et peut ainsi directement conclure des protocoles avec les débiteurs, etc. Les procès-verbaux doivent cependant être notifiés en recommandé, entraînant un coût parfois être élevé (jusqu'à 55 k€ pour un PV notifié à Grigny (91)). Pour tenir informés les copropriétaires concernés, AJ Associés met en ligne le rapport annuel dans un extranet dédié.

Indépendant de chacune des parties prenantes (syndic, syndicat des copropriétaires, pouvoirs publics), l'AP peut ainsi jouer un rôle de facilitateur légaliste pour rendre compatibles les décisions politiques locales avec les contraintes juridiques tout en préservant les intérêts du syndicat des copropriétaires.

L'AP: OUTIL À ACTIONNER AU BON MOMENT

«Il faut intervenir le plus possible en amont. A ce jour, quand un administrateur provisoire est désigné, la copropriété est déjà en grandes difficultés.»

Pour que l'administrateur judiciaire parvienne au redressement de la copropriété, il faut que la copropriété ne soit pas dans des problématiques trop avancées. Certaines copropriétés sont en «coma dépassé» et l'administration judiciaire n'est pas suffisante pour régler les problèmes et ne pourra pas conduire à un redressement de la situation. Une copropriété à taille humaine, un nombre de lots limité, des difficultés récentes constituent autant de facteurs favorables au déclenchement de la mission d'AP comme acteur du redressement de la copropriété.

Le taux de retour des appels de fonds: un indicateur du potentiel de redressement

Le taux de retour des appels de fonds (ou le taux récurrent d'impayés) est un indicateur pertinent pour mesurer les chances de redressement d'une copropriété.

«A chaque fois que l'on a 25% d'impayés sur un appel de fonds de charges courantes, cela veut dire qu'au bout de quatre ans, on aura un niveau d'impayés équivalent au budget de la copropriété.»

Ce taux est un indicateur clair et pertinent pour savoir si la situation de la copropriété est redressable. Cet indicateur permet d'avoir une vision clarifiée, plus fine, du flux de la dette courante et pas seulement du stock de la dette. Lorsque la dette courante tend vers zéro et que le stock se résorbe au fur et à mesure des départ des copropriétaires débiteurs, la solvabilité de la copropriété s'améliore.

Selon le montant des dettes, une méthodologie différente

Beaucoup d'outils existent, mobilisables par les syndics mais ils sont complexes et coûteux (recommandés, mises en demeure, relances,...).

L'injonction de payer porte sur le «*principal*» et n'inclut ainsi pas les frais accessoires. Le travail de l'AP est de recalculer ce «*principal*».

AJ Associés dimensionne le rythme de dépôt de dossiers en fonction des capacités de traitement des tribunaux. Le recouvrement de la dette est très fortement lié à la vitesse à laquelle :

- les procédures de saisie aboutissent,
- Les jugements de distribution du prix sont rendus.

La scission : un préalable au redressement financier des copropriétés de grande envergure ?

«*Il faut une masse de traitement à dimension humaine pour mener un travail de redressement sur une copropriété.*»

L'administration provisoire est appropriée pour les copropriétés aux nombres de lots limités. Pour cela, la scission est souvent préconisée comme un préalable au redressement. Cependant, pour scinder une copropriété, il faut que la dette du syndicat principal soit apurée. La scission ne peut pas être le préalable d'un apurement de dette mais une de ses conditions et c'est un processus de longue durée. La scission permet aussi d'autonomiser les syndicats secondaires qui auraient une aptitude de redressement plus forte que les autres, qui restent solvables et seraient capables dans un futur proche de se gérer de façon autonome.

LES LIMITES DES ACTIONS DE REDRESSEMENT

L'écrasement comptable de la dette des copropriétaires : une problématique qui demeure sans réponse

Au sein de la «*dette copropriétaires*» des copropriétés en difficulté, il y a en général deux fractions : la dette vivante qui correspond au solde débiteur des copropriétaires actuels ou récents et la dette ancienne qui date de plus de 15-20 ans.

Aujourd'hui il n'y a pas de solution pour écraser cette dette «*morte*», irrécouvrable, sans aucun sens juridique, notamment quand certains lots de copropriété ont été démolis, puisque la dette n'est pas attachée au lot mais au copropriétaire. La loi ALUR prévoit sous conditions un effacement possible de la dette aux fournisseurs mais pas de la dette des copropriétaires.

Les avances de solidarité, vectrices de fragilisation et de conflits

Lorsque les syndicats de copropriété sont condamnés par le tribunal à payer leurs dettes aux fournisseurs, il faut qu'ils s'en acquittent rapidement car, dans le cas contraire, le service peut être suspendu.

L'administrateur judiciaire peut alors procéder à une «*avance de solidarité*» qui consiste à remobiliser une deuxième fois les sommes déjà appelées pour rembourser la dette.

Ce système est très mal vécu par les copropriétaires et fragilise en outre les copropriétaires solvables. Cependant, si l'administrateur provisoire n'émet pas l'appel de fonds, n'apporte aucune diligence pour recouvrer la créance, le fournisseur peut chercher à engager sa responsabilité pour essayer de récupérer une fraction de la dette.

Saisies immobilières : tenir compte du déficit immobilier et être vigilant sur le profil des acquéreurs

«*Le déficit immobilier est trop peu pris en compte dans les processus de redressement.*»

Dans des copropriétés déqualifiées, on observe une perte de l'ordre de 30% en moyenne pour chaque lot de débiteur vendu, à charge pour les copropriétaires restants de combler ce déficit.

Quel est le profil des ménages achetant ces lots de copropriétaires débiteurs, ont-ils la capacité financière suffisante pour contribuer au redressement de la copropriété ? Au regard des faibles valeurs immobilières au sein des copropriétés en difficultés et du défaut d'information à l'acquisition, le risque est que des ménages de même profil que les partants s'y installent.

Du fait des dépenses de fonctionnement difficilement compressibles car trouver des gisements d'économies de charge est souvent complexe et insuffisant, il serait opportun de pouvoir mobiliser des solutions de portage financier.

COMMUNIQUER SUR LE MÉTIER D'AP, CHANGER LE REGARD

Une méconnaissance du métier par les collectivités

Les collectivités locales hésitent à mobiliser l'administration provisoire car les exemples mis en avant sont des copropriétés en très grandes difficultés et dans des cas très complexes. L'image qui est renvoyée ne leur donne pas envie d'engager de telles démarches. Elles se posent aussi la question de leur légitimité pour intervenir sur le parc privé. La loi ALUR témoigne néanmoins d'un changement de mentalité en marche depuis quelques années sur ce point.

Convaincre les administrateurs judiciaires

«*Avec l'administration provisoire en copropriété, il faut un volume de désignation suffisant pour atteindre un équilibre économique, c'est un investissement.*»

Pour exemple, les missions d'administration provisoire en copropriété représentent 10% du chiffre d'affaires d'AJ Associés alors qu'elles mobilisent 15 personnes sur 85 au sein de la structure. Cette déconnexion entre le chiffre d'affaires et les investissements n'encourage pas la profession à se développer.

Développer les compétences

«*Une des problématiques aujourd'hui est de trouver des personnes compétentes.*»

Les compétences requises pour être administrateur provisoire dans les copropriétés en difficulté sont plurielles et peu de professionnels sont en mesure d'exercer ce métier complexe. Il faut trouver les voies pour parvenir à développer la professionnalisation des AP. ■



L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE, UN ACTEUR MAJEUR

Pour Maître Geoffroy ANDRÉ, administrateur judiciaire civiliste depuis 1999, plusieurs acteurs et facteurs concourent au redressement d'une copropriété en difficultés. La durée moyenne des missions d'AP est de 4 ans pour les copropriétés.

Qu'entend-on par redressement ?

L'administration provisoire au titre de l'article 29-1 de la loi de 1965 ne concerne pas uniquement les copropriétés en difficultés financières. La présence de l'administrateur provisoire peut être justifiée pour régler des dysfonctionnements juridiques ou relationnels et pas seulement économiques.

L'AP, un interlocuteur exclusif et neutre qui connaît bien la mécanique des copropriétés...

Comme les AP disposent de tous les pouvoirs (ceux du conseil syndical, de l'assemblée général et du syndic), connaissent bien les procédures et le milieu judiciaire, les recours à des prestataires extérieurs, tels que les avocats et les huissiers, sont moindres ainsi que les erreurs de procédures.

Détenteur d'un mandat de justice, l'administrateur provisoire par son impartialité peut aider à régler des mésententes au sein des copropriétés plus facilement que le syndic, du fait de son lien contractuel avec le syndicat des copropriétaires.

Sa nomination protège davantage la copropriété des créanciers. Le tribunal peut ainsi suspendre pendant une période les actions de justice provenant des créanciers. L'AP dispose en outre d'un compte insaisissable, ouvert à la CDC.

...dispose de compétences comptables particulières ...

«Une copropriété qui n'a pas de comptabilité ou une mauvaise comptabilité est un corps à la dérive».

L'administrateur provisoire peut déléguer la gestion des comptes à un expert-comptable. Mais la comptabilité de copropriétés est une matière que peu de comptables pratiquent. Le phénomène des ventes successives complexifie la gestion des comptes. Dans les copropriétés en difficultés, il manque souvent des éléments et il faut savoir travailler avec ces carences.

...permet l'approbation des comptes, première étape essentielle,...

«Il faut des comptes notifiés pour bien agir au sein des copropriétés en difficulté et redresser leur situation financière.»

L'approbation des comptes donne une force pour le redressement financier d'une copropriété puisque c'est un prérequis à la mise en place de procédures de recouvrement. L'administrateur provisoire au titre de l'article 29-1 n'a pas besoin de réunir une Assemblée Générale pour valider les comptes d'une copropriété. C'est un réel avantage puisque cela permet d'aller vite et de déclencher des procédures de recouvrement plus rapidement.

«L'assignation déclenche les bonnes volontés». L'administrateur provisoire ne maîtrise cependant pas plus le calendrier judiciaire qu'un syndic.

... sous réserve qu'il dispose d'une trésorerie.

Les copropriétés en difficulté sont souvent des copropriétés sans trésorerie, avec un certain nombre de créances. Sans trésorerie, le travail de redressement est très difficile à mener. Il faut des subventions pour que l'administrateur provisoire puisse mener des actions de redressement et que sa rémunération ne fragilise pas davantage la trésorerie de la copropriété puisque la liquidation judiciaire de copropriété n'existe pas. Il faut en outre impérativement convenir d'un traitement de la dette avec les fournisseurs et les créanciers en général.

L'AP, un facilitateur pour organiser une scission de copropriété

«La scission permet de traiter les problèmes de façon cartésienne.»

Scinder une copropriété peut permettre de sauver les immeubles qui ne sont pas encore en grandes difficultés au sein d'un ensemble immobilier. Pour ce faire, chaque immeuble doit voter sa scission et se doter, une fois la scission achevée, de son propre règlement de copropriété et de son propre état descriptif de division et acquitter les frais inhérents.

L'administrateur provisoire peut encadrer la scission pour s'assurer de son bon déroulement et faciliter les démarches par sa connaissance de la juridiction. C'est un processus avec des difficultés structurelles, juridiques et sociologiques. La présence d'un administrateur provisoire constitue une plus-value importante, notamment en cas de conflits.

Pour exemple, lors d'une scission, il est nécessaire de redéfinir juridiquement les espaces communs et l'administrateur provisoire peut faciliter ce processus grâce à l'appui d'un notaire et du tribunal de grande instance.

L'ADMINISTRATION PROVISOIRE, UN TRAVAIL EN PARTENARIAT

Une synergie avec l'opérateur missionné par la collectivité locale

Dans le cadre d'un dispositif public de redressement d'une copropriété tel qu'un *Plan de Sauvegarde*, l'administrateur provisoire assiste aux réunions de chantier, coopère avec l'opérateur du *Plan de Sauvegarde* et valide les dossiers de demande de subventions publiques. Il a un rôle de simplification et de conseil mais lui-même ne peut travailler seul. C'est un travail partenarial qui doit se mettre en place.

«L'administrateur provisoire au sein de copropriétés en dispositifs publics de redressement doit indiscutablement être appuyé, il n'est rien tout seul.»

Le conseil syndical, relais de communication avec les copropriétaires

Pour l'administrateur provisoire, il est important d'entretenir un lien avec le conseil syndical afin de diffuser et recevoir des messages, *«percevoir l'esprit de l'immeuble»*.

Bien communiquer avec le conseil syndical et les copropriétaires permet de régler plus facilement les problèmes d'une copropriété et à l'administrateur provisoire de mener à bien ses missions.

L'administrateur provisoire peut désigner un conseil syndical avec lequel il pourra notamment travailler à la sortie de l'administration provisoire, au retour de la copropriété dans le droit commun et organiser l'élection d'un nouveau syndic. ■



L'ARC, UNE INTERVENTION PLURIELLE

Créée en 1987, l'association des responsables de copropriétés (ARC), est implantée mi-2015 sur plus de 14 000 immeubles en copropriété. L'ARC est membre de l'union nationale des associations de responsables de copropriété (UNARC) qui regroupe 12 structures en métropole.

Une intervention en diffus ou en dispositifs

L'ARC intervient missionnée soit par les copropriétaires adhérents, soit dans le cadre de marchés publics, en groupement avec des opérateurs animant les dispositifs (OPAH, plans de sauvegarde, ...).

En Ile de France, l'ARC intervient actuellement ou est intervenue pour le redressement d'une dizaine de copropriétés sous administration provisoire, de date de construction et de taille variables (de 10 lots à 800 lots), redressables (avec scission ou non). A la demande des copropriétaires ou de la collectivité territoriale (en dispositif) selon les cas, l'ARC est chargée d'analyser la gestion financière et juridique des copropriétés concernées en vue d'améliorer la maîtrise des charges et des impayés.

Membre fondateur de l'association visant la reconnaissance de « syndicats de redressement »

Les copropriétés sous administration provisoire et/ou copropriétés en difficulté ont besoin – plus que les autres – de syndicats certifiés et spécialisés qui pourront attester d'une gestion rigoureuse, d'une réelle compétence en matière de maîtrise des charges, d'une efficacité en matière de recouvrement, de mobilisation des ressources et dispositifs d'aide appropriés, etc.

L'ARC participe au travail collectif engagé depuis plusieurs années en vue d'élaborer un référentiel qui permettra de labéliser les syndicats spécialisés qui y recourent en syndicats de redressement des copropriétés en difficulté. C'est l'association QualiSR, créée en mars 2015, qui délivrera leur certification.

Les membres fondateurs de cette association sont : Agence Langlois, Cabinet Gexio, Association Relais Habitat, SOLIHA, Union Sociale pour l'Habitat, Citémétrie, Urbanis, ARC.

Procédure d'alerte : démarche exploratoire en cours

L'ARC conduit actuellement une expérimentation avec quelques collectivités franciliennes sur les modalités de déclenchement de la « nouvelle » procédure d'alerte. En effet, une incertitude demeure concernant les démarches à mettre en œuvre ainsi qu'une inquiétude pour les collectivités vis-à-vis des résultats de la procédure par rapport au coût occasionné pour le syndicat des copropriétaires. Ainsi, l'expérimentation doit permettre de tester cette « nouvelle » procédure d'alerte et de capitaliser sur la méthodologie à employer par les collectivités en fonction des contextes locaux.

Les résultats seront disponibles fin 2016.

MISSION D'AP : DES AVANCÉES À SALUER, DES PRÉCAUTIONS À PRENDRE

Loi ALUR : des avancées certaines

La loi ALUR permet de mieux négocier avec les créanciers. L'ARC se félicite des avancées en matière d'abandon de créances tout en regrettant que ce soit à concurrence des créances irrécouvrables des copropriétaires vis-à-vis du syndicat. La scission facilitée des copropriétés constitue également un point positif. Selon l'ARC, il serait de même opportun d'étendre la durée du super privilège à 5 ans (2 ans + année en cours actuellement), délai qui permet de mener à bien une procédure de saisie immobilière.

Le décret d'application de la loi Macron sur les recouvrements de petites créances (montant à préciser) est également attendu. Il ouvre la possibilité pour un huissier de justice de délivrer un titre exécutoire s'il a au préalable reçu l'accord du créancier et du débiteur. Cependant, des améliorations concernant des outils pour faciliter les actions en recouvrement des charges auraient été souhaitables.

Contenu de la mission de L'AP : de l'importance de la requête !

L'ARC accompagne les copropriétaires ainsi que certaines collectivités, à leur demande, pour rédiger la requête de saisine du juge en soulignant l'importance de conserver les droits du conseil syndical (CS) pour faciliter leur accès aux informations et en précisant les missions exactes attendues de l'administrateur provisoire qui sera désigné. Dans la pratique, le juge ne retient pas facilement les demandes formulées. La loi ALUR précise désormais que la demande doit s'effectuer par voie d'assignation et non plus par requête.

Copropriétés en AP : des compétences particulières requises

Les copropriétés sont des structures au fonctionnement spécifique qui nécessitent, pour les

gérer efficacement, des connaissances certaines en matière de copropriété, de maîtrise des charges, de recouvrement des impayés mais aussi de l'expérience et une organisation adaptée notamment un service contentieux expérimenté.

Pour exercer leur mandat d'AP, certains administrateurs provisoires font appel à des syndics assistants, renchérisant ainsi le coût de la prestation globale (honoraires de l'AP+ honoraires du syndic assistant). Pour l'ARC, cette configuration n'est donc pas optimale du fait de son coût majoré et de la «dilution» des responsabilités de gestion entre syndic assistant et administrateur.

Pour recouvrer les charges impayées, certains administrateurs provisoires ont recours à des prestataires extérieurs, tels que les avocats ou ne recouvrent pas les charges faute de trésorerie. L'ARC recommande, en cas d'absence de trésorerie, de procéder par injonction de payer, procédure moins onéreuse et plus rapide.

Des relais de communication à instaurer entre AP et copropriétaires

L'ARC accompagne les copropriétaires sous AP, à leur demande, mais rencontre les mêmes difficultés qu'eux pour accéder aux informations les concernant. En effet, l'administrateur provisoire dispose de tous les pouvoirs (ceux du conseil syndical, de l'assemblée générale et du syndic). Il peut désigner un conseil syndical ou des «copropriétaires référents» mais ce n'est pas une obligation, même si c'est une pratique assez courante en opération (OPAH copropriétés dégradées ou plans de sauvegarde).

Si la loi ALUR contient des avancées notables concernant les modalités de diffusion du rapport, le contenu de ce rapport est très variable d'un administrateur à un autre. Selon l'ARC, il serait utile que les copropriétaires puissent bénéficier d'un droit d'expression sur la stratégie de redressement envisagée pour leur copropriété. La formalisation de cette consultation reste à imaginer (cf. l'obligation de consultation des copropriétaires dans le cadre d'une scission judiciaire).

Cette meilleure implication des copropriétaires dans le devenir de leur immeuble favorisera leur mobilisation ultérieure dès leur reprise d'autonomie, en sortie d'administration provisoire.

En dispositif public (OPAH, plan de sauvegarde), une coordination entre les divers acteurs (copropriétaires, créanciers, ...) est assurée dans le cadre notamment du comité de pilotage présidé par un élu local. L'ARC apprécie ce regard tiers de la collectivité qui peut relayer les préoccupations des copropriétaires auprès du juge le cas échéant, intervention favorisée par les avancées de la loi ALUR. ■

