

Table des matières

• Préface	3
• Introduction	9
• Titre 1 Les copropriétés en pré-difficulté	15
Chapitre 1 La notion de copropriété « fragile »	17
Section 1 Le repérage des copropriétés fragiles	
§ 1 L'immatriculation des syndicats de copropriétaires	18
A – Les objectifs de l'immatriculation	
B – Les mentions du registre	
C – L'accès aux données du registre national des copropriétés	
D – Les débiteurs de l'obligation de déclaration	
E – Les sanctions à l'obligation d'immatriculation	
§ 2 Les dispositifs de veille et d'observation	22
Section 2 Les politiques préventives	
§ 1 Les mesures internes	23
A – La prévention de l'endettement	
B – La prévention de la dégradation du bâti	
1 – <i>Le diagnostic technique global</i>	
2 – <i>Le fonds de travaux</i>	
§ 2 Les mesures externes	27
Chapitre 2 Le traitement de la copropriété fragile : le mandat ad hoc	29
Section 1 Le déclenchement de la procédure	
§ 1 Les cas d'ouverture : un critère alternatif	30
§ 2 Les initiateurs de la procédure	32
A – Une obligation du syndic	
B – Les demandeurs subsidiaires	
§ 3 Les modalités de la saisine judiciaire	34
A – Un préalable : l'information des tiers « intéressés »	
B – La compétence juridictionnelle	
1 – <i>La compétence d'attribution</i>	
2 – <i>La compétence territoriale</i>	
C – La forme de la demande judiciaire	
1 – <i>Une requête</i>	
2 – <i>Une assignation</i>	

- D – Le contenu de la demande
- E – Les auditions par le juge

Section 2 Les personnes éligibles aux fonctions de mandataire *ad hoc*

- § 1 Le principe : le recours à un administrateur judiciaire** 39
- § 2 La dérogation : le recours à un tiers** 40
 - A – Le cadre de la dérogation
 - B – Les conditions de la dérogation
 - 1 – *Une condition d'expérience*
 - 2 – *Une condition de diplôme*
 - 3 – *La justification d'une assurance responsabilité civile*
 - C – Les incompatibilités

Section 3 La décision du juge

- § 1 Les différents types d'ordonnances** 42
 - A – Une ordonnance sur requête
 - B – Une ordonnance rendue en la forme des référés
- § 2 La publicité de l'ordonnance** 43
- § 3 Les voies de recours** 44
 - A – En cas d'ordonnance sur requête
 - B – En cas d'ordonnance « en la forme des référés »
- § 4 Le sort des frais de la procédure** 44

Section 4 La mission du mandataire *ad hoc*

- § 1 Les investigations du mandataire *ad hoc*** 46
- § 2 Le rapport du mandataire *ad hoc*** 46
 - A – Le délai de reddition
 - B – Le contenu du rapport
 - 1 – *Les objectifs légaux*
 - 2 – *Les différentes parties du rapport*
 - C – Le recours à un tiers
 - D – La communication du rapport
- § 3 Les suites du rapport** 53
 - A – La réunion obligatoire d'une assemblée générale
 - B – Les incidences de l'absence d'assemblée générale
 - 1 – *L'injonction au syndic de convoquer une assemblée générale*
 - 2 – *La désignation d'un administrateur provisoire*
 - C – L'ouverture d'une procédure d'administration provisoire

Section 5 La rémunération du mandataire <i>ad hoc</i>	
§ 1 Les règles générales relatives à la rémunération	55
§ 2 Le calcul de la rémunération	56
A – Une rémunération forfaitaire	
B – La réduction de la rémunération	
§ 3 Les recours en contestation de la rémunération	57
• Titre 2 Les copropriétés en difficulté	59
Chapitre 1 L'administration provisoire	61
Section 1 La procédure de désignation	
§ 1 Les cas d'ouverture	63
A – Un équilibre financier gravement compromis	
B – L'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble	
C – La liquidation des dettes du syndicat	
D – L'absence d'assemblée générale consécutive au rapport du mandataire <i>ad hoc</i>	
§ 2 Les initiateurs de la procédure	68
A – Les copropriétaires	
B – Le syndic	
C – Le maire	
D – Le préfet	
E – Le procureur de la République	
F – Le président de l'EPCI	
G – Le mandataire <i>ad hoc</i>	
H – L'administrateur provisoire de l'article 47	
§ 3 Les modalités de la saisine	71
A – La compétence juridictionnelle	
1 – La compétence d'attribution	
2 – La compétence territoriale	
B – La forme de la demande	
1 – Une requête	
2 – Une assignation	
C – Un préalable : l'information du conseil syndical	
D – Le contenu de la demande	
E – L'audition par le juge	
F – L'information du procureur de la République	
Section 2 Les personnes éligibles aux fonctions d'administrateur provisoire	
§ 1 Le principe : le recours à un administrateur judiciaire	77

§ 2 La dérogation	77
A – Une condition d'expérience	
B – Une condition de diplôme	
C – La justification d'une assurance responsabilité civile	
D – La justification d'une garantie financière	
E – Les incompatibilités	
Section 3 La décision du juge	
§ 1 Les différents types d'ordonnances	81
A – Une ordonnance sur requête	
B – Une ordonnance rendue en la forme des référés	
§ 2 Les mesures d'information subséquentes	81
A – L'information des copropriétaires	
1 – <i>Les destinataires de l'information</i>	
2 – <i>Le débiteur de l'information</i>	
3 – <i>Le délai de l'information</i>	
4 – <i>Les modes d'information</i>	
B – L'information des autorités publiques	
C – La déclaration au registre national des copropriétés	
§ 3 Les conséquences sur les contrats en cours	83
A – La suspension de l'exigibilité de certaines créances	
B – L'interdiction ou l'interruption de certaines actions en justice	
C – L'interdiction ou l'arrêt de certaines procédures d'exécution et de distribution	
D – La suspension de certaines stipulations contractuelles	
E – Le cas particulier des emprunts collectifs	
F – La résiliation ou la poursuite des contrats en cours	
§ 4 Les conséquences sur le mandat du syndic	89
A – La cessation de plein droit du mandat	
B – Une absence d'indemnité	
C – La transmission des fonds et des archives	
§ 5 Les voies de recours	90
1) L'ordonnance désignant un administrateur provisoire	91
A – En cas d'ordonnance sur requête	
B – En cas d'ordonnance en la forme des référés	
2) L'ordonnance refusant la désignation d'un administrateur provisoire	93
A – En cas d'ordonnance sur requête	
B – En cas d'ordonnance en la forme des référés	

Section 4 Les pouvoirs de l'administrateur provisoire	
§ 1 L'intégralité des pouvoirs du syndic	94
§ 2 Les prérogatives des autres organes du syndicat	97
A Tout ou partie des « pouvoirs » du conseil syndical	
B Tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale	
1 – L'étendue des pouvoirs de l'administrateur provisoire	
2 – L'exercice des pouvoirs de l'assemblée générale	
Section 5 La mission de l'administrateur provisoire	
§ 1 La durée de la mission	105
A – Le minimum légal	
B – L'intervention judiciaire <i>a posteriori</i>	
§ 2 La nature et l'étendue de la mission	106
§ 3 Le recours à un sachant	108
A – Les conditions du recours à un tiers	
B – Les modalités du recours à un tiers	
§ 4 L'apurement des dettes	109
A – Des mesures de publicité	
1 – Une condition de délai	
2 – Une insertion au BODACC	
3 – Une insertion dans un JAL	
B – Une déclaration de créances	
1 – L'avis aux créanciers	
2 – Le sort des créances non déclarées : l'inopposabilité	
3 – La forme de la déclaration	
4 – Le contenu de la déclaration de créance	
5 – La liste des créances	
C – Le plan d'apurement	
1 – Le projet de plan	
2 – Le plan définitif	
3 – L'exécution du plan	
§ 5 Le(s) rapport(s) de l'administrateur provisoire	123
A – Un rapport intermédiaire	
B – Les pré-rapports	
C – Le rapport de fin de mission	
Section 6 Les nouveaux outils juridiques à la disposition de l'administrateur provisoire (les mesures d'accompagnement)	
§ 1 La cession d'actifs	127
A – La cession à titre onéreux	
1 – Les biens concernés	

2 – <i>Les modalités de la cession</i>	
B – La cession à titre gratuit	
1 – <i>Les biens concernés</i>	
2 – <i>Les bénéficiaires de la cession</i>	
3 – <i>Les modalités de la cession</i>	
§ 2 Les travaux nécessaires	134
A – La nature des travaux	
B – Les modalités de l'autorisation	
1 – <i>Une saisine motivée</i>	
2 – <i>Les mesures sollicitées</i>	
§ 3 Le recours à un plan de sauvegarde	135
A – L'initiative de l'administrateur provisoire	
B – La coordination entre le plan de sauvegarde et l'administration provisoire	
C – L'attribution de subventions publiques	
D – La suspension des cotisations au fonds de travaux	
§ 4 La restructuration du syndicat	137
A – Les conditions de la restructuration	
B – Les modalités de la restructuration	
1 – <i>Des solutions alternatives</i>	
2 – <i>Le rôle de l'administrateur provisoire</i>	
3 – <i>La décision judiciaire de restructuration</i>	
§ 5 L'administration provisoire renforcée	143
A – Les conditions d'ouverture d'une administration provisoire renforcée	
1 – <i>Les conditions de fond</i>	
2 – <i>Les conditions de forme</i>	
B – La décision de placement sous administration provisoire renforcée	
1 – <i>L'autorisation judiciaire de conclure une convention</i>	
2 – <i>La notification de la décision</i>	
C – La conclusion d'une convention avec un opérateur spécialisé	
1 – <i>La qualité du signataire</i>	
2 – <i>Le contenu de la convention</i>	
3 – <i>L'homologation de la convention</i>	
4 – <i>L'exécution de la convention</i>	
5 – <i>La rémunération de l'opérateur</i>	
6 – <i>Le sort des subventions</i>	

Section 7 La rémunération de l'administrateur provisoire	
§ 1 Les droits fixes	152
A – Un droit fixe pour l'ensemble de sa mission	152
B – Les autres droits fixes	152
§ 2 Les droits proportionnels	154
§ 3 Les rémunérations hors barème	156
§ 4 Les acomptes dus à l'administrateur provisoire	157
§ 5 Le calcul de la rémunération définitive	157
§ 6 Les recours	158
Chapitre 2 Les dispositifs alternatifs ou complémentaires	161
Section 1 Le plan de sauvegarde	
§ 1 La procédure d'élaboration	161
§ 2 Le contenu du plan	163
§ 3 La nomination d'un coordonnateur	164
§ 4 La commission du plan	165
Section 2 La carence	
§ 1 La phase déclarative	167
§ 2 La phase d'expropriation	170
§ 3 L'expropriation des seules parties communes	172
Section 3 La requalification des copropriétés très dégradées	
§ 1 Les enjeux	174
§ 2 Les principales mesures de la réforme ALUR	175
Section 4 Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat	
• Annexes	181
Annexe 1 Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (extraits)	
Annexe 2 Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 (extraits)	
Annexe 3 Arrêté du 8 octobre 2015	
Annexe 4 Plan triennal de mobilisation pour les copropriétés fragiles et en difficulté	
• Postface	231
• Index alphabétique	235