

Entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2010 (sauf pour ses dispositions concernant les résidences-services, dont l'entrée en vigueur est différée au 1<sup>er</sup> novembre 2010), le décret n° 2010-391 du 20 avril 2010 a modifié sur de nombreux points le décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété. Après avoir présenté dans notre numéro de juin les dispositions qui améliorent l'information des copropriétaires et encadrent davantage les syndicats, nous nous intéressons plus particulièrement, ce mois-ci, à celles qui concernent les difficultés des syndicats de copropriétaires.

# Réforme du décret de 1967

## Le volet relatif aux difficultés des syndicats de copropriétaires

### 1 PRÉVENTION DES DIFFICULTÉS : LA PROCÉDURE D'ALERTE

▶ **Partant du principe selon lequel il valait mieux prévenir que guérir, la loi Boutin du 25 mars 2009 a créé une procédure d'alerte** lorsque les impayés se multiplient et atteignent un certain seuil (articles 29-1 A et 29-1 B nouveaux de la loi du 10 juillet 1965). Traitant donc des « pré-difficultés », cette phase d'alerte permet de demander au président du tribunal de grande instance (TGI) la désignation d'un mandataire *ad hoc* qui va analyser la situation, chercher à comprendre l'origine des impayés et faire des préconisations.

Le président du TGI peut ainsi être saisi dans deux cas :

- D'une part, lorsque les impayés atteignent, à la date de clôture de l'exercice, 25 % des sommes exigibles. Dans ce cas, le syndic doit en informer le conseil syndical et saisir le président du TGI aux fins de désignation d'un mandataire *ad hoc*. Il est dispensé, pour agir en justice, d'obtenir l'autorisation de l'assemblée (article 55 du décret de 1967 complété par l'article 24 du décret du 20 avril 2010). En cas de défaillance du syndic, la demande peut être faite par des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix du syndicat.
- D'autre part, le juge peut aussi être saisi, en référé, par un créancier, lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par

l'assemblée et exécutés, restent impayés pendant six mois et si ce créancier a adressé au syndic un commandement de payer (c'est-à-dire un exploit d'huissier resté infructueux. Des mesures de publicité à la charge du ou des demandeurs sont prévues pour informer notamment le maire ou le préfet de la saisine du président du TGI.

▶ **Le décret du 20 avril 2010 définit les modalités d'application de ce dispositif.** Son article 27 insère dans le décret du 17 mars 1967 une sous-section 2 intitulée « *Procédure préventive* », comprenant les articles 61-2 à 61-11, qui précise notamment la notion d'impayés, les modalités de l'information du conseil syndical, la procédure applicable devant le président du TGI et les possibilités d'assistance du mandataire *ad hoc* par un technicien de son choix.

#### • Définition de la notion d'impayés

Le premier alinéa de l'article 29-1 A de la loi de 1965 fixe le seuil de déclenchement de la procédure préventive à 25 % d'impayés à la clôture des comptes, sans donner de définition de la notion d'impayés. Le nouvel article 61-2 du décret y contribue *a contrario* en précisant que « *ne sont pas considérés comme impayés, pour l'application du premier alinéa de l'article 29-1 A de la loi du 10 juillet 1965, les sommes devenues exigibles dans le mois précédant la date de clôture de l'exercice* ». Ainsi, les sommes exigibles les plus récentes, dont les copropriétaires n'ont

#### Mots Clés

- Procédure d'alerte
- Procédure d'administration provisoire

pas eu le temps matériel de s'acquitter, n'ont pas à être prises en compte dans le calcul du seuil de 25 %.

**• Information du conseil syndical, du préfet et du maire**

**Pour l'information du conseil syndical,** « le syndic adresse sans délai à chacun de ses membres l'état des impayés avant répartition à la date de la clôture de l'exercice comptable » (article 61-4 nouveau). Le texte ne précise pas les modalités de cette information, ce qui laisse la possibilité au syndic de la transmettre par lettre simple.

**L'information du préfet,** du maire de la commune où est implanté l'immeuble et, le cas échéant, du président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat, « est assurée par l'envoi d'une copie de la requête ou de l'assignation » (article 61-5 nouveau). La encore, les modalités de cette information ne sont pas précisées, mais sa transmission par lettre recommandée avec accusé réception permettra de se ménager une preuve de son envoi.

**• Procédure devant le président du TGI Tribunal compétent.** C'est le président du TGI du lieu de situation de l'immeuble qui est compétent pour examiner la demande de désignation d'un mandataire *ad hoc* (article 61-3 nouveau).

**Lorsque la demande de désignation est présentée par des copropriétaires ou un créancier,** l'assignation doit être dirigée contre le syndicat, « dans les conditions prévues à l'article 485 du Code de procédure civile » (article 61-6 nouveau). Il est précisé que l'ordonnance rendue sur la demande de copropriétaires ou d'un créancier « n'est pas exécutoire de droit à titre provisoire » (article 61-8 nouveau).

**La requête ou l'assignation doit être accompagnée des pièces de nature à justifier la demande** (état des impayés à la date de clôture de l'exercice, avant répartition, lettres de relance aux copropriétaires débiteurs, sommations de payer, jugement de condamnation, etc.

En outre, il est précisé qu'« avant de statuer, le président du tribunal de grande instance peut entendre tout membre du conseil syndical » (article 61-7 nouveau).

**• Assistance du mandataire *ad hoc* par un technicien de son choix**

Sur une question particulière, pour l'accomplissement de sa mission, le mandataire *ad hoc* peut demander au président du TGI de l'autoriser à se faire assister par tout technicien de son choix. Il est précisé que les honoraires de ce dernier sont à la charge du mandataire *ad hoc* (article 61-10 nouveau).

**• Information des copropriétaires de la décision judiciaire**

**Ordonnance désignant le mandataire *ad hoc***

Le mandataire *ad hoc* doit porter « sans délai » à la connaissance des copropriétaires l'ordonnance le désignant, par remise contre émargement ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette communication doit reproduire le texte de l'article 490 du Code de procédure civile relatif aux voies de recours lorsque le président a statué comme en matière de référé ou celui de l'article 496 du même code s'il a statué sur requête (article 61-9 nouveau).

**Rapport du mandataire *ad hoc*.** Il appartient au syndic d'informer les copropriétaires qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport du mandataire *ad hoc* dans les conditions de l'article 62-12 du décret de 1967. Une copie de tout ou partie du rapport peut être adressée aux copropriétaires qui en font la demande, à leurs frais (article 61-11 nouveau).

**2 TRAITEMENT DES DIFFICULTÉS : LA PROCÉDURE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE**

**► On rappellera qu'en vertu de l'article 29-1 de la loi de 1965, un administrateur provisoire peut être nommé par le président du TGI statuant en référé ou sur requête** à la demande de copropriétaires représentant au moins 15 % des voix du syndicat ou encore du syndic en titre (qui est dispensé, pour agir en justice, d'obtenir l'autorisation de l'assemblée, en vertu de l'article 55 du décret de 1967 complété par l'article 24 du décret du 20 avril 2010). A la différence du mandataire *ad hoc*, l'administrateur dispose des pouvoirs du syndic et de l'assemblée.

**• Une telle décision ne peut intervenir que dans deux cas alternatifs :** soit l'équilibre

(Depuis 1979)

**Noé-Maurice AUFMAN**  
**CONSEIL IMMOBILIER**  
**ET MARCHAND DE BIENS**  
**21, rue Le Peletier - 75009 PARIS**

Portable :  
**06 09 14 08 44**



Vous voulez VENDRE  
votre IMMEUBLE  
PARIS ou BANLIEUES

Je suis ACHETEUR

## BIBLIOGRAPHIE

### Patrimoine

#### Le loueur en meublé

Gérard Vinson, *lextenso éditions*



Louer en meublé est une formule attractive susceptible de réunir sécurité et fiscalité avantageuse. Cette 5<sup>e</sup> édition propose un panorama actualisé de la location meublée sur les trois domaines juridique, financier et fiscal, et décrit l'ensemble des mécanismes, mettant en relief les opportunités comme les pièges à éviter.

#### Préparer sa succession

Le Particulier Editions



Comment avantager son conjoint ou son concubin ? Dans quelles conditions faire un don à ses petits-enfants ? Comment rédiger un testament ? Ce guide répond à ces questions et expose les stratégies patrimoniales adaptées à chaque situation familiale. Sa lecture est utile avant de se rapprocher d'un notaire afin de vérifier le respect des règles et authentifier les actes engagés.

### Achat-vente

#### Investir dans l'immobilier d'habitation

Litec



Ce guide est le fruit de la rencontre de deux équipes de conseils qui travaillent depuis des années ensemble : Ad Valorem, société spécialiste de la commercialisation d'immeubles et le cabinet d'avocats Lefèvre Pelletier & associés. Découpé en 80 fiches pratiques, il traite du sujet du logement, de l'acquisition à la cession, de la nature juridique du bien aux aspects fiscaux de l'investissement et de la gestion immobilière.

#### Mémento Vente immobilière 2010-2011

Editions Francis Lefebvre



A jour de la réforme de la TVA immobilière, ce mémento répond aux questions concernant la négociation contractuelle, le choix de l'avant-contrat, les conditions suspensives, la purge des différents droits de préemption, la fiscalité de la vente, etc. Traitant aussi des nombreuses situations particulières rencontrées en pratique, il comporte des modèles d'actes.

financier du syndicat est gravement compromis, soit le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble.

Dès lors que l'administrateur provisoire (qui ne peut être le syndic en place) est nommé, il remplace d'autorité le syndic dont le mandat prend fin et peut exercer toutes les compétences dévolues aux assemblées, à l'exception de celles prévues aux articles a et b de l'article 26 de la loi. Il s'impose aussi au conseil syndical, le tout dans les conditions fixées par le juge. L'objet de cette mesure exceptionnelle est que l'administrateur provisoire qui tient ses pouvoirs du juge et de la loi, prenne les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

• **Durée des fonctions et rapport.** Selon la loi de 1965, le juge fixe la durée de la mission de l'administrateur qui ne peut être inférieure à douze mois. Si aucun rapport mentionné à l'article 29-1 A n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa fonction, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat. Le juge, à certaines conditions, peut modifier ses pouvoirs ou encore prolonger la mission. Il peut aussi y mettre fin.

• **La procédure d'administration provisoire des syndicats de copropriétaires en difficulté est modifiée par le décret du 20 avril 2010.**

• **Tenue et convocation des assemblées générales.** Les articles 7 et 8 du décret de 1967 prévoient respectivement la tenue au moins une fois par an d'une assemblée générale convoquée en principe par le syndic et l'obligation de convoquer l'assemblée lorsque celle-ci est demandée au syndic soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. Très logiquement, ces deux articles sont chacun complétés par un alinéa écartant l'application de ces règles lorsqu'un administrateur provisoire a été désigné et investi de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Dans l'hypothèse où le mandataire n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions des articles 7 et 8 ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale (et le conseil syndical pour l'application de l'article 8).

Par ailleurs, les dispositions de l'article 15 du décret de 1967 relatives à la désignation d'un président de l'assemblée ne s'appliquent pas en cas de nomination d'un administrateur provisoire.

• **Remise au conseil syndical du rapport de l'administrateur provisoire.** Désormais, après dépôt du rapport de l'administrateur provisoire au greffe du tribunal, le secrétariat-greffe de la juridiction doit en adresser copie, non seulement au procureur de la République et au syndic, mais également « au président du conseil syndical, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut, à chacun de ses membres » (article 62-11 complété).