

TABLE DES MATIÈRES

Avant-propos	3
Propos liminaires	5
Préface à la deuxième édition	9
Préface à la première édition	11
Introduction	13
La genèse d'un statut spécial	13
Titre 1 Les copropriétés en pré-difficulté	19
Chapitre 1 La notion de copropriété « fragile »	21
Section 1 <i>Le repérage des copropriétés fragiles</i>	23
§ 1 – L'immatriculation des syndicats de copropriétaires.....	23
A – Les objectifs de l'immatriculation.....	24
B – Les mentions du registre.....	25
C – L'accès aux données du registre national des copropriétés	25
D – Les débiteurs de l'obligation de déclaration.....	26
E – Les sanctions à l'obligation d'immatriculation.....	26
§ 2 – Les dispositifs de veille et d'observation	27
Section 2 <i>Les politiques préventives</i>	31
§ 1 – Les mesures internes	31
A – La prévention de l'endettement.....	31
B – La prévention de la dégradation du bâti	32
§ 2 – Les mesures externes	34
Chapitre 2 Le traitement de la copropriété fragile : le mandat <i>ad hoc</i>	37
Section 1 <i>Le déclenchement de la procédure</i>	39
§ 1 – Les cas d'ouverture : un critère alternatif	39

PRÉVENIR ET REDRESSER LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

§ 2 – Les initiateurs de la procédure.....	40
A – Une obligation du syndic.....	40
B – Les demandeurs subsidiaires	41
§ 3 – Les modalités de la saisine judiciaire.....	42
A – Un préalable : l’information des tiers « intéressés »	43
B – La compétence juridictionnelle.....	43
C – La forme de la demande judiciaire.....	44
D – Le contenu de la demande.....	45
E – Les auditions par le juge.....	46
Section 2 <i>Les personnes éligibles aux fonctions de mandataire ad hoc</i>	47
§ 1 – Le principe : le recours à un administrateur judiciaire.....	47
§ 2 – La dérogation : le recours à un tiers.....	48
A – Le cadre de la dérogation.....	48
B – Les conditions de la dérogation.....	49
C – Les incompatibilités	50
Section 3 <i>La décision du juge</i>	51
§ 1 – Les différents types de décisions	51
A – Une ordonnance sur requête.....	51
B – Un jugement rendu selon la procédure accélérée au fond.....	51
§ 2 – La publicité de la décision.....	52
§ 3 – Les voies de recours.....	52
A – En cas d’ordonnance sur requête	52
B – En cas de jugement rendu selon la procédure accélérée au fond	53
§ 4 – Le sort des frais de la procédure	53
Section 4 <i>La mission du mandataire ad hoc</i>	54
§ 1 – Les investigations du mandataire <i>ad hoc</i>	55
§ 2 – Le rapport du mandataire <i>ad hoc</i>	56
A – Le délai de reddition.....	56
B – Le contenu du rapport.....	57
C – Le recours à un tiers	59
D – La communication du rapport	60
§ 3 – Les suites du rapport.....	61
A – La réunion obligatoire d’une assemblée générale	61
B – Les incidences de l’absence d’assemblée générale	61
C – L’ouverture d’une procédure d’administration provisoire.....	62
Section 5 <i>La rémunération du mandataire ad hoc</i>	64
§ 1 – Les règles générales relatives à la rémunération.....	64

§ 2 – Le calcul de la rémunération	64
A – Une rémunération forfaitaire	65
B – La réduction de la rémunération	65
§ 3 – Les recours en contestation de la rémunération.....	65
Titre 2 Les copropriétés en difficulté	67
Chapitre 1 L’administration provisoire	69
Section 1 La procédure de désignation	71
§ 1 – Les cas d’ouverture	71
A – Un équilibre financier gravement compromis.....	72
B – L’impossibilité de pourvoir à la conservation de l’immeuble.....	73
C – La liquidation des dettes du syndicat.....	76
D – L’absence d’assemblée générale consécutive au rapport du mandataire <i>ad hoc</i>	77
§ 2 – Les initiateurs de la procédure.....	78
A – Les copropriétaires.....	78
B – Le syndic.....	79
C – Le maire	79
D – Le préfet.....	79
E – Le procureur de la République	80
F – Le président de l’EPCI.....	80
G – Le mandataire <i>ad hoc</i>	80
H – L’administrateur provisoire de l’article 47	80
§ 3 – Les modalités de la saisine	83
A – La compétence juridictionnelle	84
B – La forme de la demande	85
C – Un préalable : l’information du conseil syndical..	88
D – Le contenu de la demande.....	88
E – L’audition par le juge	89
F – L’information du procureur de la République	89
Section 2 Les personnes éligibles aux fonctions d’administrateur provisoire	91
§ 1 – Le principe : le recours à un administrateur judiciaire.....	91
§ 2 – La dérogation.....	93
A – Une condition d’expérience.....	94
B – Une condition de diplôme	94
C – La justification d’une assurance responsabilité civile	97
D – La justification d’une garantie financière.....	97
E – Les incompatibilités	97

Section 3	<i>La décision de désignation de l'administrateur provisoire</i>	99
§ 1 –	Les différents types de décisions désignant l'administrateur provisoire.....	99
	A – Une ordonnance sur requête.....	99
	B – Un jugement rendu selon la procédure accélérée au fond.....	100
§ 2 –	Les mesures d'information subséquentes	100
	A – L'information des copropriétaires.....	100
	B – L'information des autorités publiques	102
	C – La déclaration au registre national des copropriétés ...	103
§ 3 –	Les conséquences sur les contrats en cours	103
	A – La suspension de l'exigibilité de certaines créances	104
	B – L'interdiction ou l'interruption de certaines actions en justice.....	105
	C – L'interdiction ou l'arrêt de certaines procédures d'exécution et de distribution	106
	D – La suspension de certaines stipulations contractuelles.....	107
	E – Le cas particulier des emprunts collectifs.....	108
	F – La résiliation ou la poursuite des contrats en cours	108
§ 4 –	Les conséquences sur le mandat du syndic.....	108
	A – La cessation de plein droit du mandat	109
	B – Une absence d'indemnité.....	111
	C – La transmission des archives.....	111
§ 5 –	Les voies de recours.....	112
	1) La décision désignant un administrateur provisoire.....	112
	A – En cas d'ordonnance sur requête	112
	B – En cas de jugement selon la procédure accélérée au fond.....	113
	2) La décision refusant la désignation d'un administrateur provisoire.....	114
	A – En cas d'ordonnance sur requête	114
	B – En cas de jugement rendu selon la procédure accélérée au fond.....	114
§ 6 –	La jurisprudence sur la contestation de la désignation de l'administrateur provisoire	115
	A – La contestation fondée sur des motifs formels.....	115
	B – La contestation fondée sur l'absence des critères de la désignation de l'administrateur provisoire	116
	C – La rétractation sanction de l'ordonnance désignant l'administrateur provisoire	118

Section 4	<i>Les pouvoirs de l'administrateur provisoire</i>	119
§ 1 –	L'intégralité des pouvoirs du syndic	119
§ 2 –	Les prérogatives des autres organes du syndicat.....	126
	A – Tout ou partie des « pouvoirs » du conseil syndical	126
	B – Tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale.....	127
Section 5	<i>La mission de l'administrateur provisoire</i>	141
§ 1 –	La durée de la mission.....	141
	A – Le minimum légal.....	141
	B – L'intervention judiciaire <i>a posteriori</i>	141
§ 2 –	La nature et l'étendue de la mission	144
§ 3 –	Le recours à un sachant	146
	A – Les conditions du recours à un tiers	146
	B – Les modalités du recours à un tiers	147
§ 4 –	L'apurement des dettes	148
	A – Des mesures de publicité.....	148
	B – Une déclaration de créances	149
	C – Le plan d'apurement	155
§ 5 –	Le(s) rapport(s) de l'administrateur provisoire	163
	A – Un rapport intermédiaire	164
	B – Les comptes-rendus de sa mission par l'administrateur provisoire	164
	C – Le pré-rapport et le rapport de fin de mission.....	164
Section 6	<i>Les nouveaux outils juridiques à la disposition de l'administrateur provisoire (les mesures d'accompagnement)</i>	167
§ 1 –	La cession d'actifs.....	167
	A – La cession à titre onéreux	167
	B – La cession à titre gratuit	171
§ 2 –	Les travaux nécessaires.....	173
	A – La nature des travaux	173
	B – Les modalités de l'autorisation.....	173
§ 3 –	Le recours à un plan de sauvegarde	174
	A – L'initiative de l'administrateur provisoire.....	174
	B – La coordination entre le plan de sauvegarde et l'administration provisoire	175
	C – L'attribution de subventions publiques.....	176
	D – La suspension des cotisations au fonds de travaux	177
§ 4 –	La restructuration du syndicat.....	177
	A – Les conditions de la restructuration	177
	B – Les modalités de la restructuration	178
§ 5 –	L'administration provisoire renforcée	185

PRÉVENIR ET REDRESSER LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

A – Les conditions d’ouverture d’une administration provisoire renforcée.....	186
B – La décision de placement sous administration provisoire renforcée.....	187
C – La conclusion d’une convention avec un opérateur spécialisé.....	187
Section 7 <i>La rémunération de l’administrateur provisoire</i>	193
§ 1 – Les droits fixes	194
A – Un droit fixe pour l’ensemble de sa mission	194
B – Les autres droits fixes	194
§ 2 – Les droits proportionnels	196
§ 3 – Les rémunérations hors barème	197
§ 4 – Les acomptes dus à l’administrateur provisoire.....	198
§ 5 – Le calcul de la rémunération définitive	198
§ 6 – Les recours	198
A – La qualité à agir.....	198
B. – Le délai de recours.....	199
C. – La procédure devant le premier président.....	199
D. – La décision du premier président	200
Chapitre 2 Les dispositifs alternatifs ou complémentaires	203
Section 1 <i>Le plan de sauvegarde</i>	205
§ 1 – La procédure d’élaboration	205
§ 2 – Le contenu du plan.....	206
§ 3 – La nomination d’un coordonnateur.....	208
§ 4 – La commission du plan	208
Section 2 <i>La carence</i>	211
§ 1 – La phase déclarative.....	211
§ 2 – La phase d’expropriation	220
§ 3 – L’expropriation des seules parties communes	221
Section 3 <i>La requalification des copropriétés très dégradées</i>	224
§ 1 – Les enjeux.....	224
§ 2 – Les principales mesures de la réforme ALUR.....	225
Section 4 <i>Les opérations programmées d’amélioration de l’habitat</i>	231
Annexes	233
Index alphabétique	271