

## **Copropriétés fragiles : mise en place d'une procédure d'alerte lorsque les impayés atteignent 25 %**

Nous présentons ci-dessous le détail d'une nouvelle mesure issue de la loi BOUTIN (« *Mobilisation pour le Logement* »).

Cette mesure sera opératoire **SANS DÉCRET** dès la publication de la loi au Journal Officiel (début avril sans doute).

Nous expliquons le fonctionnement du dispositif et expliquerons d'ici quelques semaines comment une copropriété pourra la mettre en œuvre concrètement.

### **La procédure d'alerte des copropriétés en pré-difficulté**

#### **Introduction**

- I- **Dans quel cas, la procédure est déclenchée ou peut l'être ?**
- II- **À quel moment ?**
- III- **Par qui peut-elle être déclenchée ?**
- IV- **En utilisant quelles voies judiciaires ?**
- V- **En quoi consiste la procédure d'alerte ?**
- VI- **Qui paye l'expert désigné ?**
- VII- **Dans quel délai doit-il accomplir sa mission ?**
- VIII- **Qui informe qui ?**
- IX- **Que se passe-t-il après l'expertise ?**

**Annexe** : article de loi instituant la procédure d'alerte [article 20-1-A de la loi du 10 juillet 1965]

#### **Introduction**

L'article 19 de la loi de Mobilisation pour le Logement a institué une « **procédure d'alerte** » des copropriétés en pré-difficulté en créant un article 20-1-A dans la loi du 10 juillet 1965.

Cette procédure - permettant une intervention précoce dans les copropriétés qui commencent à basculer dans les problèmes graves - était demandée par l'ARC depuis longtemps.

Nous présentons ci-dessous le dispositif, sachant que - par ailleurs - nous proposons à divers partenaires (Ministère de la Justice, Ministère du Logement, collectivités territoriales, associations parapubliques) de mettre en place un dispositif expérimental permettant de bien préciser les contours opérationnels de ce dispositif : quels « **mandataires** » choisir ; quelles « **compétences** » leur demander ; quelles « **missions** » précises leur confier ; quels « **moyens de contrôle pour le juge** », etc.

En attendant, voici des explications détaillées sur cette nouvelle procédure.

## I- Dans quel cas, la procédure est, ou peut être, déclenchée ?

L'article prévoit deux cas :

- 1) D'abord le cas où - à la clôture des comptes annuels - le niveau des impayés concernant les charges courantes et les appels de fonds travaux atteint 25 % des sommes « **exigibles** » ; dans ce cas la procédure d'alerte **DOIT** être déclenchée par le syndic. Précisions bien ce qu'il faut entendre par « **sommes exigibles** ».

**Les sommes exigibles sont :**

- a) **Pour les charges courantes** : ce sont les provisions de charges courantes qui sont exigibles au début de chaque trimestre (sauf décision différente de l'assemblée générale) ; à noter que les comptes sont clôturés en fin d'exercice ; donc, à ce moment il y a déjà **TROIS** mois que le dernier trimestre de charges est dû..., ce qui justifie une extrême vigilance.
- b) À noter aussi que - s'il y a eu un dépassement budgétaire - ce dépassement n'est pas **EXIGIBLE** avant l'assemblée générale qui va - ou non - approuver les comptes. Il ne faudra donc pas inclure, évidemment, les « **impayés** » concernant ces sommes dans les 25 %. Il s'agira donc de 25 % d'impayés sur le budget prévisionnel de l'année, quelque soit la régularisation à prévoir.
- c) **Pour les travaux** : ce sont les sommes exigibles en fonction du calendrier d'appel de fonds voté par l'assemblée générale et non pas la totalité du montant des travaux forcément.

- 2) Ensuite, le cas où la compagnie locale des eaux ou un fournisseur d'énergie (GDF, par exemple, mais aussi un fournisseur de « **chauffage urbain** ») ou une entreprise qui a exécuté des travaux **VOTÉS** en assemblée générale (ce qui exclut les petits travaux inclus dans le budget ou les travaux d'urgence) n'aurait pas été payée depuis plus de six mois. Ici la procédure sera lancée par le créancier.

Néanmoins cette possibilité n'est ouverte qu'au créancier qui aurait adressé (y compris avant la fin du délai de six mois) un commandement d'huissier.

À noter que le texte parle de « **factures impayées** », ce qui vise aussi les factures payées partiellement (même payées partiellement, elles restent impayées).

## II- À quel moment ?

### Premier cas : impayés dépassant 25 %.

- Lors de la « **clôture annuelle des comptes** », le syndic doit vérifier si le taux d'impayé est inférieur ou supérieur à 25 %.

Si ce taux est supérieur, le syndic doit immédiatement prévenir le conseil syndical et sous un mois maximum devra saisir le président du Tribunal de Grande Instance pour faire nommer un « **observateur** » aura pour mission d'identifier les causes de la situation et proposer des solutions (voir plus bas).

Peut se poser la question de savoir à partir de quand court le délai d'un mois. La date de « **clôture** » des comptes étant celle de la fin de l'exercice, c'est cette date qui doit être prise en compte.

### Deuxième cas : fournisseurs impayés.

- Dans ce cas, le fournisseur ne peut engager la procédure :
  - que six mois après la date d'exigibilité d'une facture, dans la mesure où celle-ci n'est pas payée en totalité ;
  - que si un commandement de payer a préalablement été adressé à la copropriété.

## III- Par qui peut-elle être déclenchée ?

- Le texte dit que le syndic « **doit** » prévenir le conseil syndical et enclencher la procédure. Ceci dit, il ne prévoit aucune sanction si le syndic ne fait rien.

Par contre il prévoit une possibilité, non pour le conseil syndical, mais pour des copropriétaires qui totalisent 15 % des millièmes, de se substituer au syndic, si celui-ci n'a rien fait un mois après la clôture des comptes.

On notera une incohérence :

- d'un côté le conseil syndical est **prévenu** par le syndic mais **ne peut** agir ;
- de l'autre les copropriétaires **ne sont pas prévenus**, mais **peuvent** agir ; or comment pourraient-ils agir s'ils ne sont pas **prévenus** ?

Le problème pourra se résoudre ainsi : les membres du conseil syndical pourront soit agir en « **groupe** » mais en leur nom propre (non pas au nom du conseil syndical mais en se regroupant pour totaliser 15 % des millièmes) soit alerter d'autres copropriétaires et se regrouper pour atteindre les 15 %.

Il est cependant curieux que la loi n'ait pas prévu que le président du conseil syndical puisse agir directement !

- Enfin, comme on l'a déjà indiqué, les fournisseurs d'eau, d'énergie et les entreprises, ayant exécuté des travaux votés spécifiquement en assemblée générale, pourront également déclencher la procédure en cas de factures impayées et suite à un commandement resté sans effet.

#### **IV- En utilisant quelle voie judiciaire ?**

**Curieusement la voie n'est pas la même pour tous.**

- 1) Le syndic devra utiliser la voie de la « **requête** » (du Président du Tribunal de Grande Instance) qui nécessite l'assistance obligatoire d'un avocat.
- 2) Par contre, les copropriétaires et les fournisseurs impayés devront utiliser la voie du référé, dispensée- elle - de l'assistance obligatoire d'un avocat.

Tant mieux pour les copropriétaires...

On notera, néanmoins, un problème : le texte de loi parle d'abord d'une action « **en référé** » et indique ensuite que le juge rendra une ordonnance « **comme en matière de référé** ».

Or, renseignements pris, un juge saisi « **en référé** » ne peut pas rendre une ordonnance « **comme en matière de référé** » (car il s'agit d'une ordonnance au fond valant jugement), mais seulement une ordonnance « **de référé** ».

Ce problème a été signalé au Ministère de la Justice qui va rechercher la solution législative [**exemple** : amendement à la loi WARSMANN en discussion].

## V- En quoi consiste la procédure d'alerte ?

Le président du tribunal va désigner, comme dit le texte de loi, un « **mandataire ad hoc** », mot qui signifie simplement une personne chargée d'une mission précise.

Cette mission sera fixée par le juge, mais le nouveau texte encadre légèrement celle-ci puisqu'il précise quel devra être le **CONTENU** du rapport que la personne désignée devra établir.

### À savoir :

- a) Analyse de la situation financière et de l'état de la copropriété.
- b) Préconisations permettant de rétablir l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires.
- c) Préconisations permettant d'assurer la **SÉCURITÉ** de l'immeuble (si le problème se pose).

## VI- Qui paye l'expert désigné ?

Le texte de loi, là aussi, est plutôt clair : le juge devra indiquer **QUI** du syndic ou du syndicat des copropriétaires devra payer les frais, étant entendu qu'il peut **PARTAGER** les frais entre syndic et syndicat.

**NB** : nous inciterons les copropriétaires à demander au juge de mettre les frais à la charge du seul syndic dès qu'il apparaîtra que celui-ci n'a pas assumé ses responsabilités en matière de recouvrement de charges.

Lorsque ce sont les fournisseurs qui enclenchent la procédure, l'article de loi prévoit que les frais d'expertise seront à leur charge, ce qui paraît logique.

## VII- Dans quel délai l'expert doit-il accomplir sa mission ?

Lorsque l'ordonnance sera rendue, l'expert aura trois mois renouvelables pour déposer son rapport.

Nous craignons d'ailleurs que la durée de **SIX** mois ne devienne vite la règle.

Ceci dit, si le rapport était effectivement bouclé en six mois, ça ne serait déjà pas si mal.

## VIII- Qui doit informer qui ?

**Le texte prévoit deux obligations en matière d'information.**

- 1) Information du déclenchement de la procédure par celui ou ceux qui la déclenchent. Les personnes à informer sont :
  - le préfet ;
  - le maire ;
  - le président de la structure intercommunale éventuelle qui aurait hérité de la compétence en matière d'habitat.
  
- 2) Envoi du rapport final du mandataire par le greffe du Tribunal de Grande Instance aux personnes suivantes :
  - syndic ;
  - conseil syndical ;
  - préfet ;
  - maire ;
  - président de la structure intercommunale compétent en matière d'habitat.

## IX- Que se passe-t-il après l'expertise ?

**Là encore, le texte est précis :** le syndic devra inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolutions permettant la mise en œuvre des préconisations du rapport.

\*

ARC- MARS 2009.

## **Annexe : nouvel article 29-1-A de la loi du 10 juillet 1965 :**

*« Art. 29-1A. – Lorsqu'à la clôture des comptes, les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc.*

*« En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, le président du tribunal de grande instance peut être saisi en référé d'une même demande par des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat.*

*« Le président du tribunal de grande instance peut être saisi en référé de la même demande 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 générale et exécutés, restent impayées depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux.*

*« Dans les cas visés aux trois alinéas précédents, le représentant de l'État dans le département, le maire de la commune où est implanté l'immeuble et, le cas échéant, le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sont informés de la saisine par le ou les demandeurs.*

*« Art. 29-1B. – Le président du tribunal de grande instance, saisi dans les conditions prévues à l'article 29-1A et statuant par ordonnance sur requête ou comme en matière de référé, peut désigner un mandataire ad hoc dont il détermine la mission.*

*« Le président du tribunal de grande instance précise, dans son ordonnance, l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et le syndic, ou le partage des frais entre eux, dans les cas visés aux premier et deuxième alinéas de l'article 29-1A. Dans le cas visé au troisième alinéa du même article, les frais sont supportés par les créanciers.*

*« Dans un délai de trois mois renouvelable une fois par décision du président du tribunal de grande instance, le mandataire ad hoc adresse au président du tribunal de grande instance un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause.*

*« Le greffe du tribunal de grande instance adresse ce rapport au syndic, au conseil syndical, au maire de la commune où est implanté l'immeuble, le cas échéant au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ainsi qu'au représentant de l'État dans le département.*

*« Le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport. » ;*