Image not found or type unknown

Les apports de la Loi Boutin du 25 mars 2009, en matière de copropriétés en difficulté

Actualité législative publié le **08/10/2009**, vu **5149 fois**, Auteur : Isabelle FORICHON

La procédure de pré-difficulté

Partant du principe que toute personne morale de droit privé peut accéder aux procédures de redressement judiciaire et de liquidation, la copropriété était susceptible d'en bénéficier également. Jusqu'en 1994, la jurisprudence était hésitante sur ce point, car en effet, la mise en liquidation d'une copropriété aurait été suivie, à n'en pas douter, de la création d'une autre copropriété qui n'aurait pas manqué d'être également en difficulté, voire poursuivie par les créanciers de la précédente.

Le législateur tranche par la loi dite Loi Rocard en 1994: le syndicat des copropriétaires ne peut pas être mis en redressement ou en liquidation. Cette loi prévoit également l'intervention de la puissance publique.

Le traitement des copropriétés en difficultés est prévue dès décembre 1996. Jusque là il s'agissait uniquement de copropriétés en grande difficulté. Elle prévoit en effet qu'en cas de grandes difficultés, si la copropriété peut être sauvée et si les copropriétaires montrent leur bonne volonté, on peut instituer un plan de sauvegarde. En 2003, la loi Borloo prévoit que si la copropriété ne peut se redresser et sous des conditions bien particulières (relogement des occupants par exemple) il peut y avoir expropriation.

La loi BOUTIN, dite Loi MOLLE du 25 mars 2009 introduit la notion de copropriété en pré-difficulté, avec l'article 29-1-a (L'article 29-1, qui concerne les copropriétés en grande difficulté restant toujours d'actualité). Plusieurs cheminements peuvent aboutir à la mise en place de cette procédure d'alerte:

- Le budget a été appelé et plus de 25% des sommes exigibles au titre des articles 14-1 et 14-2 (dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes) sont impayées, le syndic à la clôture des comptes doit engager la procédure de pré-difficulté, il saisit le juge du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble. Il a un mois après la clôture des comptes pour agir

- Au bout d'un mois après la clôture des comptes qui présentent des impayés pour plus de 25%, le syndic n'ayant pas déclenché la procédure, les copropriétaires représentant plus de 15% des tantièmes peuvent se substituer à lui. Les copropriétaires n'agissent plus en requête (cas du syndic) mais comme en matière de référé.

- Les créanciers de la copropriété peuvent également agir lorsque leur créance demeure impayée après 6 mois et une mise en demeure. La créance doit porter sur des travaux qui ont été votés ou s'il s'agit d'abonnements ou de dépenses d'énergie. Le président du TGI est également saisit en

référé.

Le juge une fois saisit et après avoir vérifié que la demande est justifiée, nomme un mandataire "ad hoc" et fixe sa mission. La portée de la mission est variable mais consiste à déterminer les causes de la pré-difficulté et à suggérer des solutions à mettre en place.

L'article 29-1-b précise d'emblée le mode de répartition des frais inhérents à la procédure: si la procédure est initiée par les créanciers ils en supportent les frais, si la procédure résulte de l'action du syndic ou des copropriétaires, le président décide de l'imputation de frais sur le syndic ou sur le syndicat des copropriétaires ou du partage entre eux.

Dans cette procédure d'alerte, le syndic reste en fonction mais peut également être tenu aux frais de procédure, ce qui implique plus ou moins une part de responsabilité: mise en place peu spontanée de la procédure d'alerte, carence de la mise en œuvre des moyens de récupérer les impayés... A l'occasion de la fixation des frais de procédure se profile ainsi l'éventuel engagement de la responsabilité du syndic...

La mission du mandataire dure trois mois et peut être prorogée de trois mois supplémentaires, on peut supposer que les procédures dureront 6 mois ce qui peut être suffisant pour des cas simples mais certainement pas dans des cas complexes lorsqu’il y aura lieu de mettre en place des actions de médiation…

L’administrateur rédige son rapport, il est adressé au greffe du TGI, au syndic, au conseil syndical, au maire et au préfet. Le syndic porte alors à l’ordre du jour de la prochaine assemblée les projets de résolutions proposés par le mandataire.

Les syndics, qui se doivent d'être à l’origine de cette procédure, devront être particulièrement vigilants quant à la mise en place des moyens de recouvrement des charges et au contrôle du seuil de 25%.....

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés