



Les copropriétés en grande difficulté

Actualité législative publié le **08/10/2009**, vu **2779 fois**, Auteur : [Isabelle FORICHON](#)

Le problème des copropriétés en grande difficulté est évoqué dans l'article 29-1 de la loi de 1965 modifié par la loi du 25 mars 2009 dite loi MOLLE.

Deux raisons peuvent être à l'origine des copropriétés en grande difficulté: si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis, ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble. Dans ce dernier cas il s'agit non pas d'un problème financier mais bien d'un problème juridique, comme par exemple, l'impossibilité de faire voter des travaux de nature à "pourvoir à la conservation de l'immeuble".

Le président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble est saisi soit par des copropriétaires représentant 15% au moins des voix du syndicat, soit par le syndic, soit par le procureur de la République.

Un administrateur provisoire est nommé, il prend la totalité des pouvoirs du conseil syndical, du syndic et des assemblées générales (sauf cession de parties communes et modification du RCP. Il peut obtenir du juge des délais de paiement pour régler les créanciers.

Le législateur a désormais prévu que la durée de sa mission ne puisse être inférieure à une année, il s'agit là de la formalisation d'une habitude qu'avaient prise les présidents de TGI de désigner des administrateurs pour deux voire trois ans.

Désormais, le législateur offre la possibilité à un nouvel acteur d'intervenir, il s'agit du préfet qui peut demander la modification, la prolongation ou la fin de la mission de l'administrateur provisoire.

Pour conclure, si la phase d'alerte (pré-difficultés) a été correctement menée les syndicats de copropriétaires n'auront plus à connaître cette procédure beaucoup plus lourde de la grande difficulté....