



Administrateur inactif et défaillant

Par **piccin pierre**, le **19/04/2018** à **12:12**

Bonjour,

Je me permets de vous adresser ce message afin de trouver de l'aide dans une situation de copropriété.

Je suis propriétaire bailleur d'un logement au sein d'un immeuble en copropriété à Aubervilliers.

La copropriété est en difficultés (arrêté de péril et d'insalubrité)

Actuellement la copropriété est gérée par un administrateur provisoire (faisant suite à un ancien syndic bénévole défaillant)

J'aimerais, s'il vous plaît, vous soumettre quelques précisions.

L'administrateur provisoire a été nommé en novembre 2016, avec pour seuls pouvoirs ceux du syndic et en ayant pour mission l'organisation d'une AG en vue de l'élection d'un nouveau syndic.

Il n'a jamais organisé d'assemblée générale depuis sa désignation.

Une proposition de contrat de syndic lui a pourtant été adressée à ces fins dès le début de son mandat, mais il n'a jamais accusé réception et n'a pas donné suite à cette proposition.

Il ne répond presque jamais aux appels téléphoniques, aux mails et aux courriers, mêmes lorsqu'ils sont recommandés. Il ne communique aucunement sur son action et sa stratégie et les copropriétaires ne sont informés de rien, sauf d'un appel de fonds exceptionnel sans autre explication.

Le 28 mars dernier, une nouvelle ordonnance du TGI de Bobigny le désigne comme administrateur judiciaire d'une copropriété en difficulté avec les pouvoirs du syndic et de l'assemblée générale (art 29-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Mais s'il n'a pas bougé pendant son premier mandat, tout laisse à penser qu'il bougera pas non plus lors du 2ème.

L'ordonnance prévoit la possibilité d'un recours auprès du TGI.

J'ai donc écrit un courrier au TGI afin de m'opposer à cette désignation. Mais combien de

temps va prendre ma demande auprès du TGI ?
De plus, ma lettre RAR suffit-elle pour avoir l'effet escompté ?

Il est urgent d'organiser une AG afin de voter les prochains travaux nécessaires à la réhabilitation de l'immeuble (arrêté de péril et d'insalubrité de la mairie)

Merci pour votre aide, je suis un peu perdu aux milieu de ce borborygme administratif...

Cordialement,

Par **santaklaus**, le **20/04/2018 à 07:24**

Bonjour,

1) J'ai donc écrit un courrier au TGI afin de m'opposer à cette désignation. Ma lettre RAR suffit-elle pour avoir l'effet escompté ?

Je n'ai pas les termes exactes de votre ordonnance permettant de faire opposition à cette désignation. Pour obtenir l'effet escompté cela dépend des motifs que vous avez mis en avant pour vous opposer à cette désignation.

2) Mais combien de temps va prendre ma demande auprès du TGI ?

Le temps d'une procédure est long, impossible de vous donner un délai. Sous toutes réserves, je dirai un minimum de 2 mois avant de recevoir un courrier du greffe du TGI qui est en plein déménagement.

3) Compte tenu de l'enjeu, je vous invite à prendre un Avocat qui préparera un dossier pour le Tribunal et développera une augmentation sous forme de conclusions au regard de la jurisprudence dans ce domaine.

SK

Par **piccin pierre**, le **21/04/2018 à 05:14**

Merci pour cette réponse rapide.

Dans mon courrier, j'ai effectivement développé les raisons qui me conduisent à m'opposer à sa nouvelle nomination. J'ai notamment mis en avant l'absence d'assemblée générale depuis le début de son mandat et le fait que j'ai proposé un contrat de syndic professionnel, lequel n'a pas été honoré ni même reçu d'accusé réception.

J'ai donc ajouté ce contrat de syndic dans le courrier recommandé adressé au TGI.

Quant à l'idée de prendre un avocat, cela semble l'unique solution en effet. Mais le paradoxe est que nous avons déjà eu recours à un avocat pour demander la désignation d'un administrateur provisoire auprès du TGI chargé de remettre la copropriété en ordre de

marche, suite à une défaillance de l'ancien syndic.

Aujourd'hui, il faut reprendre un avocat pour virer l'administrateur provisoire... J'ai l'impression de tourner en rond...

Par **piccin pierre**, le **21/04/2018 à 05:29**

Autre question :

L'immeuble dans lequel je suis copropriétaire est frappé d'un arrêté de péril et d'insalubrité.

Dans le cas où l'administrateur judiciaire ne répond pas à nos demandes par courrier recommandé, notamment pour l'organisation d'une AG afin de faire voter des travaux (réhabilitation de l'immeuble en vue de faire lever l'arrêté), que risque-t-on à faire les travaux d'urgence sans attendre le vote de l'AG (qui ne viendra jamais à ce rythme...)

L'AP peut-il se retourner contre nous pour travaux effectués sans autorisation, alors même qu'il s'agit de travaux d'urgence qu'il ne consent pas à organiser lui-même ?

Nous aimerions agir solidairement avec certains copropriétaires, mais l'absence d'AG nous en empêche.

Merci encore pour vos éclaircissements

Par **santaklaus**, le **21/04/2018 à 09:23**

Bonjour,

1) Effectuer des travaux sans prévenir l'administrateur judiciaire.

Mais ce dernier a les pouvoirs d'un syndic et lui seul en cas d'urgence peut décider des travaux à réaliser.

Le problème est que les prestataires voudront l'aval de la personne en charge de la copropriété, ne serait-ce que pour repeindre une cage d'escalier, un Ordre de service devra être signé, pour être couvert en cas de non-paiement.

Pour d'autres travaux, un dommage ouvrage peut être nécessaire ou le suivi par un architecte. Quid des appels de fonds pour régler les prestataires ? Sur quel compte ces sommes vont-elles être centralisées, qui va régler les factures?... Cela nécessite une solide organisation, sans bavure, avec des prestataires compréhensifs.

2) "L'AP peut-il se retourner contre nous pour travaux effectués sans autorisation, alors même qu'il s'agit de travaux d'urgence qu'il ne consent pas à organiser lui-même ?"

Si les dettes de la copropriété sont apurées et la situation financière saine, que pourrait-on

vous reprocher sous réserves de ce qui a été dit précédemment. L'administrateur sera forcément au courant et le notera dans son rapport à destination du Tribunal mais vous n'irez pas en prison pour autant.

les Article 62.2 et suivant du Décret du 17 Mars 1967 qui réglementent la procédure de désignation d'un administrateur et les articles 29.1 et suivant de la loi du 10 Juillet 1965 sur les dispositions particulières aux copropriétés en difficultés ne traitent pas de ce cas particulier.

Ce qui est précisé n'est pas parole d'évangile mais des pistes de réflexions.

SK

Par **piccin pierre**, le **21/04/2018 à 09:57**

Vraiment merci infiniment pour votre aide, ça fait du bien de trouver quelqu'un d'éclairer pour répondre à mes questions...

Je précise un peu ma question initiale pour que vous ayez tous les éléments utiles :

La copropriété est composée de 2 bâtiments, l'un comportant 8 logement, l'autre plus petit, composé de 4 lots.

Les 2 bâtiments sont frappé par l'arrêté d'insalubrité, mais seul le premier bâtiment est concerné par l'arrêté de péril (structurel).

Bâtiment A : 8 logements, arrêté de péril et d'insalubrité

Bâtiment B : 4 logements, arrêté d'insalubrité

Le bâtiment qui m'intéresse est le B (celui où j'ai mon logement évidemment...). Le bâtiment A quant à lui n'est donc pas concerné par mes propos.

Les 4 copropriétaires de ce bâtiment sommes solidaires et tous d'accord pour financer des travaux de réhabilitation (3 devis déjà effectués). Nous ne demandons pas la participation des propriétaires du bâtiment A.

Seulement, comme indiqué précédemment, l'administrateur provisoire est aux abonnés absents et ne répond pas à nos sollicitations. Dès lors, pas d'assemblée générale et pas de vote des travaux, qui attendent inexorablement... Pendant ce temps, impossibilité de louer et potentiellement des milliers d'euros de perdus

Si on décide de faire les travaux sans AG, en envoyant une LRAR à l'administrateur pour lui expliquer notre démarche (devis à l'appui), peut il s'y opposer, ou pire, peut-il nous poursuivre en justice et nous demander de remettre le bâtiment en état (c'est à dire délabré...) ?

Encore merci à vous.

Par **santaklaus**, le **21/04/2018 à 10:13**

Re

Il ne faut pas exagérer sur la bêtise d'un administrateur provisoire. Vous demandez de remettre en l'état initial un bâtiment dégradée serait un non sens.

Prévenir l'administrateur par courrier devis à l'appui des travaux urgent va dans le bons sens. Est ce que cela entre dans ses missions visées par ordonnance.?

Si, pas de réponse saisir le juge pour demander ces travaux avec devis et tranchera ou si opposition de l'administrateur les analyser avant de saisir le juge.

Pour ma part, je n'hésiterai pas à saisir le juge si ce dernier est au abonné absent.

SK

Par **piccin pierre**, le **21/04/2018 à 14:17**

Oui, bien sûr, il ne s'agissait que d'un peu d'ironie sur ma dernière remarque. J'avoue arriver un peu à saturation a force de lutter contre le vent...

L'administrateur a été désigné par ordonnance du juge afin de prendre les pouvoirs du syndic et de remettre de l'ordre dans la copropriété, prendre toutes les mesures pour faire cesser les arrêtés de péril et d'insalubrité, et surtout d'organiser la prochaine AG en vue de la désignation d'un nouveau syndic.

Mais voilà, il est aux abonnés absents et ne répond ni aux mails, ni aux appels, ni aux courriers.

Il n'organise pas d'assemblée générale, et donc le vote des travaux ne peux pas avoir lieu.

Donc si je saisi le juge pour lui signifier cette situation, ce dernier peut autoriser les travaux sous présentation des devis ?

Merci encore

Par **santaklaus**, le **21/04/2018 à 16:39**

RE

l'ordonnance prévoit elle un délai pour organiser une AG ?

SK

Par **santaklaus**, le **21/04/2018 à 18:24**

Re

Lisez les article 29-1 et suivant de la loi de 1965 et l'article 62.11 du décret 17 Mars 1967 : "... Il dépose son rapport au greffe de la juridiction qui en adresse une copie au procureur de la République, au syndic désigné, au président du conseil syndical, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut à chacun de ses membres et aux personnes mentionnées au deuxième alinéa de l'article 29-2 de la loi du 10 juillet 1965 qui en font la demande."

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423>

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>

SK

Par **piccin pierre**, le **21/04/2018 à 20:06**

Il n'y a pas de délais pour l'organisation de l'AG sur l'ordonnance, mais il n'est pas censé organiser au moins une AG annuelle ? Or ça fait plus d'un an et demi qu'il a été nommé et toujours pas d'AG...

Par **santaklaus**, le **22/04/2018 à 07:48**

Bonjour,

Je ne vois qu'un moyen c'est l'application de l'Article 29.1, le Président du CS met en demeure le syndic de convoquer une AG, faute de réponse, c'est ce dernier qui convoque l'AG. La seule sanction ce sera la nullité de l'AG.

"Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire."

Si votre administrateur judiciaire est Maître TULLIER faite copier/coller

http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/_13_Intervention_de_Me_TULLIER_et_M-_BRESON_ppt_1_cle027f5b.pdf

SK