



## Obligations administrateur judiciaire provisoire de copropriété

Par **GENIA**, le 15/04/2018 à 03:41

Bonsoir,

J'ai été syndic de copropriété bénévole pendant 25 ans d'un petit immeuble ancien.

J'ai toujours strictement respecté les obligations légales.

Un aménageur au service de la Mairie ayant l'intention de supprimer un ensemble d'immeubles dérangeant sa planification, celui-ci a progressivement obtenu gain de cause à des cessions amiables et les derniers récalcitrants font l'objet d'une expropriation.

Notre immeuble avait un péril imminent dû à un effondrement de plancher accidentel et n'a pas pu réparer faute de finances pour les travaux.

La société d'aménagement s'est introduite progressivement dans la copropriété afin d'empêcher sa gestion et ne payant pas ses charges, il est devenu impossible de continuer. Cette dernière a fait nommer un administrateur provisoire (pour un an. On arrive en fin de période) dont la mission était de rétablir l'équilibre financier et l'entretien de l'immeuble (faire les travaux nécessaires).

Non seulement ce dernier n'a rien fait, mais refuse toute information sur les comptes (malgré mes réclamations en LR/AR). Notre immeuble (habité par des locataires) est laissé à l'abandon. Le seul courrier reçu de sa part est une facture salée (5 fois notre budget annuel). En désespoir de compte, j'ai réclamé des explications au Juge chargé du contrôle des expertises qui m'a envoyée baladée, en disant grossièrement que l'AP n'allait pas engager des frais pour un immeuble qui allait être démoli.

Les personnes expropriées ne vont pas baisser les bras et les formalités vont certainement durer encore des années.

Je trouve anormal de payer quelqu'un qui a le droit de ne rien faire.

J'ai vu sur le site de l'Etat qu'un administrateur doit rendre des comptes aux copropriétaires en informant sur le budget prévisionnel, sur le montant de ses honoraires (contestables), doit faire des assemblées générales comme tous les syndics.....

**Je n'ai pas trouvé de textes officiels sur ces obligations.**

Je voudrais le dénoncer car il n'agit pas pour les intérêts de la copropriété, mais contre. Il a arrêté toutes les procédures en cours de recouvrement de charges. Comment va-t-il justifier des dettes de chacun sans jugement à l'appui ?

Quand au juge qui le couvre, c'est vraiment .....

Par **HOODIA**, le 15/04/2018 à 10:24

Bonjour,  
"Quand au juge qui le couvre, c'est vraiment"  
Attention de ne pas dépasser la ligne "jaune" !...

Par **santaklaus**, le **16/04/2018 à 08:23**

Bonjour,

le sujet est vaste, voici un lien sur le rôle et les mission de l'administrateur judiciaire.

<https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2015/coproprietes-en-difficulte-mandataire-ad-hoc-et-administrateur-provisoire/>

SK

Par **GENIA**, le **16/04/2018 à 14:45**

Merci.

L'ANIL est effectivement une bonne référence pour ce type de question.

J'avais un peu lu ce long texte, mais je n'ai pas tout compris.

Néanmoins, j'ai vu ça et là que le minimum de parts pour réclamer quoi que ce soit était d'avoir 15 % des millièmes et j'ai 141/1000, ce qui n'arrange pas les choses. En plus pas de conseil syndical.

Sur le site de l'Etat il est indiqué que dans les 3 mois, l'AP doit présenter un budget à faire approuver par le juge et adresser une copie à chacun des copropriétaires.

Et puis ailleurs, on voit que cet administrateur doit rendre des comptes une fois sa mission finie (1 an sans infos ?).

A certains endroits, il est indiqué qu'il a tous les pouvoirs (mais aussi toutes les obligations !) d'un syndic, et lui même prétend qu'il n'est pas syndic, que l'immeuble n'a plus de syndic. Il est marqué qu'il a le pouvoir des assemblées générale : mais cela veut-il dire qu'il doit quand même les convoquer ou qu'il peut s'en dispenser ?

La juge indique qu'il est normal de ne pas engager des fonds pour les recouvrement de charges, alors qu'il n'y avait pas un euros à dépenser puisque toutes avaient déjà été commencées et sont tombées en désuétude, faute de suivi de ce monsieur. Si un AP n'a pas plus de droits qu'un simple syndic, je ne vois pas comment il va justifier des dettes de chacun sans jugement à l'appui.

L'immeuble est fragile, les locataires sont en danger du fait que le moindre petit incident peut dégénérer en catastrophe.

Par contre, je suis persuadée qu'il arrivera à se payer sur la bête lors de l'indemnisation d'expropriation. Je me demande même s'il n'y a pas une astuce pour qu'il prenne sur ceux qui sont "solvables" les parts non récupérables de ceux qui ont organisé leur insolvabilité.... On devient solidaire de force, parfois. je crois que tout le monde peut être pénalisé, sauf lui !

Ca me rappelle quelques scènes de mon enfance.

La maîtresse disait qui a fait telle ou telle bêtise, qu'il se dénonce sinon tout le monde sera puni... et nous les idiots innocents, on subissait les sanctions.

Il faut être confronté à ce type de situation pour admettre qu'un citoyens peut être dépossédé de son bien, chassé de chez lui avec 4 sous ne lui permettant pas de racheter à l'identique. Il y a des lois qui permettent à des promoteurs civils de présenter des projets qui mettent tous les biens ( entretenus et dégradés) dans le même panier et on dégage tout ce qui aurait pu être intégré facilement, même en préservant la notion d'utilité publique. Ce type de législation a des relents de procédés réservés plutôt à ce que l'on nomme "Sociétés bananières" qui n'ont que faire des Droits de l'Homme.

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

Bonjour GENIA, je suis un peu dans la même situation.

Puis-je connaître le nom de ton administrateur provisoire ?

Notre copropriété d'Aubervilliers est actuellement gérée par un administrateur provisoire (Maître TULIER POLGE) suite à une défaillance de l'ancien syndic bénévole et à l'abandon ou la passivité de certains copropriétaires peu scrupuleux.

La copropriété est en difficulté, frappée par un arrêté de péril et d'insalubrité, interdisant la mise en location.

Depuis sa nomination en novembre 2016, rien n'a été fait par l'AP pour remettre la copropriété sur les bons rails. Au contraire, la situation s'empire de jour en jour. L'AP ne communique sur rien, ne répond jamais aux appels ni mails, et n'organise pas d'assemblée générale. Il justifie son inaction par le fait que les comptes de copro sont à sec. Les seuls courriers de sa part sont des mises en demeure de payer des sommes sur appels de fonds exceptionnels.

Aujourd'hui, il vient d'être prolongé dans sa mission par une ordonnance du TGI, avec des pouvoirs augmentés, par l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 lui donnant tous les pouvoirs du syndic et de l'assemblée générale.

Mais je ne suis pas sûr que ce soit une bonne nouvelle, tant son inaction trahit ses mauvaises intentions (expropriations à venir...)

Par **GENIA**, le **21/04/2018 à 10:43**

Merci de votre exemple. Il y des points communs avec mon affaire et même si ce n'est pas le même AP, il doit y avoir des manières communes de se comporter (l'occasion fait le larron). Les limites de leurs pouvoirs et de leurs obligations ne sont pas très claires et ils en profitent. Heureusement, il n'y avait pas un sous en caisse - rien à se mettre sous la dent ! - et aucune dette (sauf 50 € de consommation d'eau). Cette situation l'a énervé. Si bien que lorsque je lui ai porté la 2° partie des archives, je lui ai fait remarqué que sa facture n'avait pas lieu d'être, vu le gros crédit, il m'a menacé de récupérer ses honoraires sur le montant de la vente de lot. Ce que je crains bien sûr.

Ma 2° crainte, c'est que les gens honnêtes ( qui n'avaient pas de dettes)de notre copropriété soient ponctionnés à la place de ceux qui ont organisé leur insolvabilité (solidarité forcée !) En tous les cas, mon crédit a été totalement annulé par les nouvelles dettes comptables qu'il a imposé.

Ce rôle de sauveur pourrait être intéressant s'il aboutissait à redresser financièrement une copropriété; mais certains AP s'accrochent à une copropriété juste pour en tirer profit personnellement (certains les appellent fossoyeurs !).

Chaque copropriétaire se trouve dans une spirale infernale et se demande s'il va retrouver ses avances ou n'en verra plus jamais la couleur. Comme pour vous, il y avait une mission non respectée.

Avez-vous fait un courrier au juge chargé du contrôle (celui qui l'a nommé).

J'ai fait un courrier en janvier exposant le problème de communication entre les copropriétaires et cet AP (dont pas d'AG, pas de comptes prévisionnels/réels, pas de renseignements).

Et bien, j'ai eu une réponse (3 mois + tard) :

"Je n'entends pas donner de suite à votre réclamation"

Sacré complicité.

On arrive au bout du mandat qui risque d'être renouvelé et renforcé, donc encore plus à payer pour rien.

Je suis en train de réfléchir si je ne vais pas déposer un recours au Tribunal Administratif pour abus de pouvoir ou d'autorité des services publics, car l'AP étant couvert par le juge spécialisé, il est tranquille et inattaquable d'après moi ...

On ne s' imagine pas que ce genre de situation puisse arriver en France, tant que l'on y ai par confrontation personnellement.

Pouvez-vous m'adresser un message perso pour pouvoir comparer nos expériences qui ont beaucoup de similitudes.

Par **santaklaus**, le **21/04/2018 à 10:54**

bonjour,

le juge administratif risque de se déclarer incompétente. Il est préférable d'écrire au procureur de la république partie prenante dans cette procédure.

SK

Par **GENIA**, le **21/04/2018 à 12:44**

Merci de vos conseils santaklaus. Ce serait dommage que je fasse cette démarche pour rien.

Ecrire au procureur : Est une plainte ?

Mais est-ce qu'un procureur peut aller mettre le nez dans la gestion d'une de ses collègues, elle aussi protégée par sa fonction ?

Le Tribunal Administratif est neutre et a l'habitude de refréner les abus de certains services publics.

Par **santaklaus**, le **21/04/2018 à 17:17**

Re

Re

Pour GENIA

Réflexion faite écrire au procureur est une mauvaise direction, seul le juge reste compétent.  
"On arrive au bout du mandat qui risque d'être renouvelé et renforcé"

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>

N'oubliez pas de faire appel ou opposition à toute ordonnance du juge, prenez un Avocat si besoin est.

Pour LGOC

Tout à fait d'accord avec vos observations.

SK

SK

Par **piccin pierre**, le **21/04/2018** à **20:15**

Pour ma part j'ai envoyé une LRAR au juge du TGI ayant nommé l'administrateur provisoire directement après avoir reçu l'avis de désignation de renouvellement de l'AP avec des pouvoirs augmentés.

Dans ce courrier j'explique pas à pas, toutes les défaillances constatées de l'AP (toujours injoignable, n'organise pas d'AG, ne communique pas, ne rend pas de compte aux copropriétaires...).

J'ai joint à mon courrier une proposition de contrat de syndic professionnel afin que ce dernier soit désigné par le juge pour remplacer l'AP.

Je ne sais si cela sera suivi d'effet... Je croise les doigts

Par **GENIA**, le **21/04/2018** à **21:33**

A PP

Je crois que vous avez assez détaillé les anomalies constatées et si le juge n'en tient pas compte, ce n'est pas normal.

Il est possible que ce dernier ait interrogé l'AP et attend sa réponse pour prendre une nouvelle décision et vous répondre.

Mais maintenant qu'il a le pouvoir des AG, peut-être va-t-il en faire une ? Même s'il n'y aura

pas de vote, au moins vous pourrez obtenir des informations.

Si vous avez une réponse du juge, merci de m'en dire le contenu.

Quand je pense au formalisme si radical d'une gestion de copropriété et que chaque copropriétaire peut toujours avoir accès à toutes les pièces, contester tout ce qu'il lui paraît anormal.....et là les copropriétaires sont littéralement déposséder de leur bien. On est aller en excès dans l'autre sens. Si vous contestez judiciairement une assemblée générale, sans raison autre que de nuire au fonctionnement, voire parfois à la survie de celle-ci, vous ne serez pas condamné pour procédure abusive. Même mieux, vous pourrez vous servir de cet argument pour obtenir du juge l'arrêt de poursuites quand il vous demandera de payer vos dettes. C'est ce qu'on appelle de faire d'une pierre 2 coups.

Ce sont les astuces utilisées par le faux copropriétaire (aménageur) pour empêcher la copro de fonctionner. Ils ont bien rigolé quand ils ont attaqué en sachant que l'on n'avait pas les moyens de se défendre c'est-à-dire de payer un avocat. Là c'est le bouquet final, en ayant choisi la demande d'un AP.

Avez-vous vu un documentaire sur cette immense copropriété, en banlieue parisienne dont les propriétaires ayant remboursé leur prêts pendant des décennies, ont fini par se retrouver locataires d'une HLM ?

Par **GENIA**, le **22/05/2018 à 00:51**

La mission de l' AP est terminée depuis le 16.05 et pas reçu de renouvellement de mission ! Mais ca peut encore arriver, qui sait.

Après un an de silence, sans assemblée générale, on devrait avoir enfin un compte rendu de son absence totale d'action et surtout connaître combien il va nous couter. L'ARC indique que l'on peut attaquer l'individu sur ses manquements ayant créé un préjudice à la copropriété. Exemple : Refus de continuation des poursuites juridiques en cours, et ne nécessitant pas de dépenses, non paiement d'un avocat ayant repris une procédure et dont nous avons pourtant le remboursement assuré par notre assurance juridique, laissé à l'abandon l'immeuble qui risque tous les dangers, nécessitant de menues réparations, avant que l'état ne s'aggrave. Il est encore occupé. Non paiement des consommations d'eau (il n'a même pas fait le changement et c'est moi qui reçois les relances)..... et après tout ça, le mec va se payer sur la bête, en finale. Elle est pas belle la vie, pour certains ?

Par **GENIA**, le **30/08/2018 à 01:56**

Monsieur Pierre PICCIN : Avez vous eu une réponses du TGI et des informations sur la gestion de votre immeuble ?

Savez-vous à quelle sauce vous allez être avalé ou plumé ?

Moi, rien n'a changé : Malgré ma 4° LR/AR, aucune réponse et info de personne, sauf la réception de nouvelles demandes d'avance d'honoraires pour la période allant jusque fin 2018 (alors que le mandat s'arrêtait en juin !).

Cet immeuble est devenu un bateau fantôme, livré à lui-même que plus personne ne surveille et ne gère.

Les occupants de l'immeuble sont sous "mise en danger de la vie d'autrui", tout peut s'effondrer sur les gens, que l'AP ne bougera pas le petit doigt.... c'est l'irresponsabilité de tout le monde, dans ce genre d'affaire.

Par **GENIA**, le **30/08/2018** à **17:41**

Merci LGOC pour cette jurisprudence très détaillée.

Je dois relire et relire le texte car tout n'est pas encore clair pour moi, pour l'instant.

Il semblerait qu'une copropriétaire ait contesté le pouvoir d'agir d'un AP, après le délai d'origine de sa mission, au niveau des prolongations, pourtant accordées.

La Cour indique bien que son mandat ne cesse que lorsqu'un nouveau syndic prend le relais.

Donc, les questions sont pour la période intermédiaire (effet rétroactif systématique ?).

Le Tribunal dit néanmoins que la copropriétaire contestataire (quelle courage !) avait connaissance des prolongations de mission (même si sollicité le dernier jour par l'AP) et qu'il y a eu une assemblée générale indiquant au moins les comptes et signalée aux copropriétaires (approuvé par le juge ?).

Nous, nous n'avons pas d'informations sur une éventuelle prolongation (attribuée d'office ou réclamée par l'AP lui-même), ni sur un plan de rétablissement financier + accord sur honoraires, approuvé judiciairement (les provisions ad vitam eternam, c'est pas sérieux) ce qui validerait les chiffrages présentés dans les appels de fonds.

Cette jurisprudence est très riche d'informations sur le sujet, mais vraiment complexe pour les néophytes.

Je me demande s'il ne faudrait pas demander au juge l'organisation d'une AG pour nommer un nouveau syndic, seule façon de se débarrasser de ce profiteur.

J'ai vu des récits de l'ARC dénonçant des AP s'accrochant, pendant de multiples années, à leur proie jusqu'à ce que mort s'en suive.

Par **GENIA**, le **31/12/2018** à **19:44**

La fête continue!!!!!!

6 mois que le mandat est fini et aucune ordonnance de prolongation ne m'a été communiquée.

Et le mec a adressé quand même son nouvel appel de fonds pour le 6 premiers mois de 2019.

J'ai reçu un arrêté de péril imminent depuis peu et j'ai alors découvert dessus qu'il y en avait eu un autre avant dont je n'avais jamais été avertie.

L'expert nommé par le Tribunal (architecte) a trouvé bien pratique de recopier ce que son collègue avait inscrit auparavant, ce qui fait gagner du temps...

De plus, pour le dernier PI, l'AP avait été averti d'une expertise à venir, que les occupants devaient être hébergés provisoirement, le temps des travaux, ceux-ci ayant été recueillis en hôtel depuis plus d'un mois.

Du coup, pas de propriétaires présents pour contredire les affirmations farfelues de rédaction. L'immeuble était fermé sans que je le sache et du coup, j'ai été dans l'impossibilité d'accéder à mon appartement.

Sauf quand l'un des anciens locataire m'a averti que la porte était ouverte.

Quel spectacle !

Tout l'immeuble a été dépeucé de ses tuyauteries cuivre (alimentation eau et gaz) avec du vandalisme inimaginable.

Mais le malheur des uns faisant le bonheur des autres, l'aménageur a fait d'une pierre 2 coups : 1) Délogement de force des occupants 2) Destruction tellement violente que plus personne ne demandera à revenir sur place. Conséquences : Inutile de réparer quoi que ce soit, l'immeuble est prêt pour la casse.

Et après il y en a qui diront : prouvez-nous qu'il y a eu entente entre l'AP et l'aménageur qui a

réussi à spolier tous les copropriétaires avec des méthodes réservées d'habitude dans les républiques dites bananières.

Mais chez nous c'est tellement bien fait, on peut tout couvrir par des textes de Loi, il faut juste choisir les bons et au bon moment.

PS J'aimerais avoir des réponses de cas similaires. Merci.