



Administration provisoire « renforcée »

Lorsque la copropriété connaît de graves difficultés financières ou de gestion, un administrateur provisoire peut être désigné par le juge afin de prendre les mesures nécessaires à son redressement.

Une procédure spécifique, plus lourde de conséquences pour le syndicat de la copropriété, est mise en place par la loi ALUR : « *si la situation financière de la copropriété ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires à la conservation et la mise en sécurité de l'immeuble, la protection des occupants, la préservation de leur santé et la réduction des charges de copropriété permettant son redressement financier, le juge peut placer l'immeuble sous administration provisoire renforcée* » (loi du 10 juillet 1965 : art. [29-11](#) / loi ALUR : art. 64).

Ce nouveau dispositif entrera en vigueur après la publication d'un décret en précisant les modalités d'application.

1. Conclusion de la convention

2. Mise en œuvre de la convention conclue avec l'opérateur

3. Travaux supplémentaires demandés à l'opérateur

1. Conclusion de la convention

Le juge peut placer l'immeuble sous administration provisoire « renforcée », sur saisine motivée du maire, du président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, du préfet ou de l'administrateur provisoire déjà désigné.

Concomitamment, il autorise l'administrateur à conclure une convention pour une durée déterminée, au nom du syndicat avec un ou plusieurs opérateurs, afin de leur confier certaines missions concourant au redressement de la copropriété, notamment la maîtrise d'ouvrage d'un programme de travaux défini par l'administrateur et la mise au point du plan de financement.

La décision du juge est notifiée aux parties intéressées, ainsi qu'au maire, au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat et au préfet.

Les modalités de rémunération de l'opérateur sont à la charge des copropriétaires (*décret à paraître*). Quand la mission de l'opérateur prévoit la réalisation d'une division du syndicat, la convention détermine la répartition de la rémunération de l'opérateur entre les syndicats créés. Cette rémunération ouvre droit à l'Allocation logement (ALF ou ALS) pour les copropriétaires occupants à compter du 1^{er} janvier 2015.

Chaque syndicat est subrogé, chacun pour ce qui le concerne, dans les droits et obligations conventionnelles du syndicat dissous selon les modalités prévues par la convention.

L'opérateur peut, notamment, être un Établissement public d'aménagement, l'Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP), un Établissement public local de rénovation urbaine, un organisme HLM ou une SEM.

2. Mise en œuvre de la convention conclue avec l'opérateur

La convention, une fois signée, est homologuée par le juge pour garantir les droits des copropriétaires. La convention prend fin à la date fixée au contrat et son exécution peut se poursuivre même si la mission de l'administrateur provisoire est terminée.

La mission de l'opérateur ne peut prendre fin de façon anticipée que sur décision du juge. La convention fixe les modalités d'indemnisation de l'opérateur qui a engagé des fonds pour la réalisation des travaux prévus par la convention en cas de résiliation anticipée prononcée par le juge.

Le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat peut à tout moment engager la procédure de carence (*CCH* : [L.615-6](#)). La conclusion de la convention est alors suspendue dans l'attente de la décision du juge mais la mission de l'administrateur provisoire se poursuit.

3. Travaux supplémentaires demandés à l'opérateur

Le juge saisi par des copropriétaires représentant 15 % des voix, peut autoriser l'administrateur provisoire à inclure dans le contrat de l'opérateur, la réalisation de travaux d'amélioration.

Une fois la copropriété redressée, sur autorisation du juge, le syndic peut conclure un avenant à la convention en vue de confier à l'opérateur des travaux supplémentaires votés par l'assemblée générale.

Le juge peut également :

- suspendre le versement des cotisations au fonds de travaux à la demande de l'administrateur provisoire ou des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix quand l'immeuble fait l'objet d'un plan de sauvegarde,
- autoriser l'administrateur provisoire à utiliser les sommes déposées au fonds de prévoyance pour engager les actions nécessaires au redressement de la copropriété ou permettre le maintien de la gestion courante.

Loi du 10 juillet 1965 : art. [29-11](#) à [29-15](#) (loi ALUR : art. 64) / Décret à paraître