

CO Informations Rapides de la propriété

Inscription

Se connecter

Q



[CCED N°6] - L'ENTRETIEN : BERNARD CHEYSSON, AVOCAT AU BARREAU DE PARIS

par YS le 26 septembre 2016 Affichages : 293



«L'ADMINISTRATION PROVISOIRE RENFORCÉE N'EST PAS UNE FIN EN SOI MAIS UNE ÉTAPE.»

Bernard Cheysson, avocat au barreau de Paris, intervient depuis plus de 20 ans aux côtés des communes, opérateurs et administrateurs judiciaires pour les assister dans le redressement des copropriétés et des grands ensembles immobiliers en difficulté. Sa compétence en la matière l'a amené à participer à la mise en œuvre, pour la première fois, du nouveau dispositif d'administration provisoire renforcée dans le cadre de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois.

Vous avez participé à l'une des premières applications de la procédure dite «d'administration provisoire renforcée». Quel était le contexte de ce dossier ?

«Lorsqu'en 1995, j'ai été amené pour la première fois à intervenir sur le redressement de gros ensembles immobiliers placés sous le statut de la copropriété, nous n'avions comme seul outil que l'administration provisoire organisée depuis peu par l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Il était certes possible d'envisager le redressement du syndicat des copropriétaires, mais c'était d'abord grâce à l'intervention de quelques spécialistes et surtout grâce aux efforts conjugués des pouvoirs publics, de quelques bailleurs sociaux et des créanciers institutionnels. Il fallait recourir à divers dispositifs en mixant les pratiques du droit des entreprises en difficultés avec les dispositifs d'expropriation et de portage, seuls moyens de procéder à un redressement efficace et durable. Avec la multiplication des syndicats des copropriétaires en difficulté, voire en très grande difficulté, il était impératif non seulement de disposer d'un corpus de textes permettant d'harmoniser et d'encadrer les pratiques mais également d'aller plus loin dans le traitement des difficultés. En effet, la pratique du portage (via l'expropriation) par les pouvoirs publics avait montré ses limites, compte tenu des contraintes budgétaires auxquelles doivent faire face les collectivités locales, l'Etat et l'ANRU. Parallèlement, il est apparu que le redressement de ces ensembles immobiliers passait, le plus souvent, par la nécessité de mettre en œuvre des travaux très lourds que les copropriétaires ne pouvaient envisager, ni en termes de conception ni en termes de suivi des travaux et encore moins en termes financiers. Il en était ainsi des syndicats des copropriétaires du Chêne Pointu et de l'Etoile du Chêne Pointu situés à Clichy-sous-Bois, pour lesquels l'ampleur des travaux était telle qu'il n'était pas envisagé, ni envisageable d'engager un portage à long terme. Les deux copropriétés sont constituées respectivement d'un syndicat (Chêne Pointu) avec 10 bâtiments sous administration provisoire et d'un autre syndicat (Etoile du Chêne Pointu) avec 8 bâtiments représentant autant de syndicats secondaires dont 4 sont sous administration provisoire. Plus de la moitié des immeubles sont des R +10 et R +11. Près de 85 % des ménages occupants ont des revenus inférieurs au seuil PLAI. L'état de dégradation du bâti est tel qu'au visa de l'article L. 129-1 du CCH, le maire de Clichy-sous-Bois a demandé des travaux de remise en état du fonctionnement et du remplacement des équipements communs, qualifiés d'urgents (notamment la sécurité au feu et le circuit électrique). Compte tenu du coût très élevé de ces travaux (15,4 millions d'euros) et de l'incapacité manifeste des syndicats à en assumer la charge, l'administrateur provisoire a considéré qu'il était nécessaire de conclure une convention avec un opérateur chargé de rechercher le financement et suivre l'exécution des travaux. Il s'agit donc d'un contexte exceptionnel et le dispositif de l'article 29-11 doit également, selon moi, rester exceptionnel».

La loi ALUR a mis en place le nouveau dispositif afin de maximiser les chances de redressement des syndicats en très grandes difficultés. Selon vous, en quoi le recours à cette procédure permet-il de réaliser cet objectif ?

«Le nouveau dispositif part d'un constat dressé par les professionnels qui se sont penchés sur les difficultés rencontrées par les syndicats des copropriétaires, en particulier dans des quartiers difficiles : bâti dégradé, incapacité des copropriétaires à financer les charges courantes et, a fortiori, des travaux exceptionnels et nécessité de rétablir un fonctionnement «normal» d'une copropriété en assurant notamment la sécurité des personnes qui y vivent.

On voit bien que, face à ces difficultés, il n'est pas possible de recourir au droit commun de la copropriété qui se limiterait à lancer des appels de charges après avoir réalisé les études nécessaires.

Or, la réalisation de ces travaux «lourds» est bien souvent le seul moyen de réaliser, pour l'avenir, de substantielles économies de fonctionnement, une baisse durable des charges de copropriété et donc à moyen terme le rétablissement du syndicat.

L'intervention d'un tiers doit rester exceptionnelle, provisoire et maîtrisée. Au regard des enjeux, il est nécessaire que l'administrateur provisoire puisse disposer de moyens renforcés (qui vont donc s'ajouter à ceux dont il dispose au titre de l'article 29-1) pour négocier et mettre en œuvre les travaux nécessaires et leur financement.

Au demeurant, l'administration provisoire renforcée n'est pas une fin en soi mais une étape devant conduire au rétablissement de la situation.

Ce dispositif permet évidemment de rassurer non seulement les occupants, mais également tous les intervenants, et en premier lieu les différentes agences chargées de financer ces travaux puisque ceux-ci vont pouvoir se réaliser dans un cadre maîtrisé et contrôlé respectivement par l'administrateur provisoire et le juge.

Même si le nouveau dispositif contient quelques imperfections auxquelles les professionnels devront répondre, il permet d'envisager sereinement le rétablissement de ces ensembles immobiliers».

Quels ont été les termes principaux de la convention passée avec l'opérateur de travaux ?

«Les résultats auxquels les acteurs de ce dossier sont parvenus, se sont traduits par une convention homologuée par le juge qui a statué sur requête conjointe de l'administrateur provisoire et de l'opérateur désigné pour prendre en charge ces travaux.

Compte tenu de la spécificité des travaux, qui doivent être réalisés en milieu occupé et dégradé, mais également du coût et de la nécessité d'en assurer une maîtrise totale, et dès lors que, par

ailleurs, l'administrateur provisoire, dont la responsabilité de la bonne fin de l'opération n'est pas à négliger, il a été décidé de retenir une convention de maîtrise d'ouvrage déléguée comportant deux volets, l'un portant sur la mise au point des financements et l'autre portant sur l'exécution des travaux.

Bien entendu, les acteurs se sont attachés à mettre en place les conditions dans lesquelles l'administrateur provisoire doit appeler, auprès des copropriétaires, les charges de copropriété et définir le «reste à charge» et leur éventuel financement, ainsi que les relations quotidiennes entre l'administrateur provisoire et l'opérateur.

Compte tenu du mode de financement des travaux (ANAH, Région et Commune), il a également été mis en place un mécanisme de prévention de tout dépassement de budget ainsi qu'un préfinancement par l'opérateur dans l'attente des subventions. Les principales discussions entre les parties ont porté sur l'étendue de la délégation, compte tenu des risques et des enjeux que ce type d'opération comporte pour l'administrateur provisoire.

Il convient en effet de garder à l'esprit qu'aux côtés de l'intervention des pouvoirs publics, la responsabilité de l'administrateur provisoire reste entière.

La convention doit donc respecter un équilibre entre les intérêts divergents des parties et le juge y a veillé».



0

Like 0

Tweeter

Partager

[Accueil](#) [Actu.](#) [Copro. au quotidien](#)
[Questions/Réponses](#) [Gestion](#) [Maintenance](#)
[Point de droit](#) [Jurisprudence](#) [Chroniques](#)
[Au parlement](#)

[Contact](#)
[Vous êtes annonceurs ?](#)
[Offres d'emploi](#)
[Mentions légales](#)
[Newsletter](#)

Informations Rapides de la
COpropriété
NEWSLETTER

Suivez notre actualité

Entrez votre adresse email pour
vous inscrire *

S'INSCRIRE

