

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ

Décret n° 2015-999 du 17 août 2015 relatif aux procédures judiciaires applicables aux copropriétés en difficulté

NOR : ETL1505726D

Publics concernés : copropriétaires et professionnels (syndics de copropriété, administrateurs judiciaires, magistrats).

Objet : définition des procédures judiciaires applicables aux copropriétés en difficulté.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication, à l'exception de l'obligation de justifier d'une garantie affectée au remboursement des sommes versées au fonds de travaux, qui s'appliquera à compter du 1^{er} janvier 2017 et de l'obligation de mentionner le numéro d'immatriculation dans l'avis de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire, qui entrera en vigueur, selon la taille des syndicats de copropriétaires, entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2018. Il n'est pas applicable aux procédures en cours.

Notice : afin de favoriser le redressement des copropriétés en difficulté, la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a réformé les procédures judiciaires applicables à ces copropriétés (mandat ad hoc et administration provisoire) et a mis en place de nouveaux outils à disposition de l'administrateur provisoire. En vue de traiter le surendettement des copropriétés, elle a créé une procédure formalisée d'apurement des dettes, permettant notamment d'étaler le remboursement des dettes du syndicat dans l'attente de l'aboutissement des procédures de recouvrement et, à titre exceptionnel, d'effacer une partie des dettes du syndicat confronté à des copropriétaires insolvables. Elle a également mis sur pied une procédure d'administration renforcée, afin de faciliter la réalisation des travaux lourds et complexes nécessaires au redressement de la copropriété et à la conservation de l'immeuble. Le présent décret tire les conséquences réglementaires de ces dispositions. Il détermine les modalités de désignation et de rémunération du mandataire ad hoc et de l'administrateur provisoire. Il précise le déroulement de la procédure de mandat ad hoc et les conditions d'exercice de la mission d'administrateur provisoire. Il définit enfin les conditions de mise en œuvre de la procédure d'apurement des dettes, de la procédure d'effacement des dettes et de la procédure d'administration renforcée pour les copropriétés placées sous administration provisoire.

Références : le présent décret est pris pour l'application des articles 63 et 64 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Il peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité,

Vu le code civil, notamment ses articles 1984 et suivants ;

Vu le code de commerce, notamment son article L. 811-2 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 615-1, L. 741-1 et L. 741-2 ;

Vu le code de procédure civile, notamment ses articles 490 et 714 à 718 ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, notamment ses articles 63 et 64 ;

Vu le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu le décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 modifié relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Art. 1^{er}. – Le décret du 17 mars 1967 susvisé est modifié conformément aux dispositions des articles 2 à 25 du présent décret.

Art. 2. – Le titre de la section VII est remplacé par les mots suivants :

« Section VII »

« Procédures judiciaires applicables aux syndicats de copropriétaires ».

Art. 3. – L'article 46 est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après les mots : « du conseil syndical », sont ajoutés les mots : « ou du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble » ;

2° Au troisième alinéa, les mots : « l'article 18, 18-1 et 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 » sont remplacés par les mots : « les articles 18 à 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 ».

Art. 4. – L'article 47 est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « , sous réserve de l'application des dispositions de l'article 9 ci-dessus, » sont supprimés ;

2° La fin du premier alinéa est complétée par les mots : « dans les conditions prévues à l'article 9. »

Art. 5. – L'article 48 est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « les articles » sont remplacés par les mots : « l'article » ;

2° Au deuxième alinéa, le mot : « représentée » est remplacé par le mot : « présentée ».

Art. 6. – L'article 49 est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « à l'article 18 (alinéa 3) » sont remplacés par les mots : « au V de l'article 18 » ;

2° Au deuxième alinéa, après les mots : « d'équipement commun, », sont insérés les mots : « ou de travaux prescrits par un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou la salubrité publique, ».

Art. 7. – Après l'article 61-1, il est ajouté un article 61-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. 61-1-1.* – Les demandes formées par le ministère public dans le cadre des procédures prévues aux articles 29-1 A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 le sont par requête. La requête indique les faits de nature à motiver la demande. Le président du tribunal de grande instance, par les soins du greffier, fait convoquer les personnes qu'il désigne par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

« A la convocation est jointe la requête du ministère public. »

Art. 8. – La sous-section 2 devient la sous-section 3 ainsi intitulée :

« Sous-section 3 »

« De la procédure du mandat ad hoc »

et la sous-section 3 devient la sous-section 4 ainsi intitulée :

« Sous-section 4 »

« De la procédure d'administration provisoire »

Art. 9. – La sous-section 2 est remplacée par les dispositions suivantes :

« Sous-section 2 »

*« De la désignation et de la rémunération des mandataires ad hoc
et des administrateurs provisoires »*

« *Art. 61-1-2.* – I. – La personne physique désignée par le président du tribunal de grande instance pour exercer les fonctions de mandataire *ad hoc* ou d'administrateur provisoire, en application du II de l'article 29-1 C ou du III de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, doit justifier par tous moyens qu'elle remplit les conditions cumulatives suivantes :

« 1° Une expérience d'au moins trois ans dans la gestion d'une copropriété ou, pour les mandataires *ad hoc*, dans le conseil des syndicats de copropriétaires ;

« 2° Un diplôme de niveau master 2 attestant de compétences dans les trois domaines suivants :

« – droit civil ;

« – comptabilité ;

« – construction ou gestion immobilière.

« II. – Lorsque le président du tribunal de grande instance nomme une personne morale en application du II de l'article 29-1 C ou du III de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, il désigne en son sein une personne physique ayant le pouvoir de la représenter dans l'accomplissement du mandat qui lui est confié.

« Les conditions de compétence mentionnées au I s'appliquent à cette personne désignée.

« III. – Pour être désigné administrateur provisoire en application du III de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, l'expérience de gestion de copropriété exigée au 1° du I doit avoir concerné une ou des copropriétés faisant l'objet de mesures de police au titre de la sécurité ou de la salubrité sur les parties communes

ou inscrites dans les dispositifs prévus aux articles L. 303-1, L. 615-1, L. 741-1 ou L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation ou faisant l'objet d'une procédure d'administration provisoire.

« Art. 61-1-3. – La personne désignée en application du II de l'article 29-1 C ou du III de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 en qualité de mandataire *ad hoc* ou d'administrateur provisoire doit, lors de l'acceptation de son mandat, attester sur l'honneur qu'elle remplit les conditions fixées aux 1° à 4° du III des articles 29-1 C et 29-1 de cette même loi. Elle doit en outre justifier d'une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile encourue du fait de ses négligences, de ses fautes ou de celles de ses préposés, commises dans l'exercice de son mandat.

« La personne désignée en qualité d'administrateur provisoire doit également justifier d'une garantie affectée au remboursement des fonds, effets ou valeurs qu'elle est amenée à détenir dans le cadre de son mandat ainsi que des sommes versées au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

« Un arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement fixe les conditions d'application de ces dispositions.

« Art. 61-1-4. – Le mandataire *ad hoc* désigné en application des articles 29-1 A à 29-1 C de la loi du 10 juillet 1965 reçoit pour l'ensemble de sa mission une rémunération forfaitaire fixée par arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement, lorsque la copropriété concernée comporte un nombre de lots de copropriété inférieur à des seuils fixés par ce même arrêté.

« Au-delà de ces seuils, le président du tribunal de grande instance fixe les conditions de la rémunération du mandataire *ad hoc* dans l'ordonnance de désignation.

« A l'issue de la mission, le président du tribunal de grande instance arrête la rémunération revenant au mandataire *ad hoc*. Le greffier notifie cette ordonnance au mandataire *ad hoc*, au syndic et aux parties supportant la charge de la rémunération.

« Cette décision est susceptible de recours conformément aux dispositions des articles 714 à 718 du code de procédure civile.

« Art. 61-1-5. – I. – L'administrateur provisoire désigné en application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 reçoit pour l'ensemble de sa mission un droit fixe dont le montant est fixé par arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement. Il perçoit ce droit fixe dès que la décision le désignant est portée à sa connaissance.

« Il lui est en outre alloué :

« 1° Des droits fixes calculés en fonction notamment des éléments suivants :

- « – le nombre de lots ;
- « – le nombre de créances ;
- « – les actes de procédure prévus aux sous-sections 4 à 6 ;
- « – les actes d'administration de la copropriété ;
- « – le plan d'apurement du passif ;

« 2° Des droits proportionnels dégressifs par tranche, calculés en fonction notamment des éléments suivants :

- « – les dépenses courantes ;
- « – le montant des travaux exceptionnels ;
- « – les actifs du syndicat cédés ;
- « – le montant des sommes recouvrées pour le syndicat des copropriétaires.

« Les montants de ces droits fixes et proportionnels sont fixés par arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement.

« Cet arrêté fixe le montant de la réduction de la rémunération du mandataire *ad hoc* en cas de succession de missions. Il détermine en outre la liste des actes pouvant faire l'objet d'une rémunération non soumise aux droits fixes et proportionnels.

« II. – Sans préjudice du premier alinéa du I, le président du tribunal de grande instance fixe chaque année le montant des acomptes à valoir sur la rémunération de l'administrateur provisoire sur justification des diligences accomplies et au vu d'un compte provisoire détaillé des émoluments. Les acomptes dus au titre des droits précisés par arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement ne peuvent excéder le montant de la somme hors taxe mentionnée au deuxième alinéa du III.

« III. – A l'issue de la mission, le président du tribunal de grande instance arrête la rémunération de l'administrateur provisoire. Le greffier notifie cette ordonnance arrêtant la rémunération à l'administrateur provisoire et au syndic.

« Lorsque la rémunération calculée en application des droits fixes ou proportionnels prévus au I excède, pour ceux qui seront précisés par arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement, un montant hors taxe fixé par cet arrêté, la rémunération due à l'administrateur provisoire est arrêtée par le président du tribunal de grande instance en considération des frais engagés, des prestations effectuées et de leur efficacité sans qu'il puisse être fait référence au tarif prévu par le présent article.

« Dans ce cas, la rémunération de l'administrateur provisoire ne peut être inférieure au montant hors taxe fixé par arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement.

« Cette décision est susceptible de recours conformément aux dispositions des articles 714 à 718 du code de procédure civile. »

Art. 10. – Au premier alinéa de l'article 61-5, le mot : « quatrième » est remplacé par le mot : « dernier ».

Art. 11. – L'article 61-6 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 61-6. – Lorsque la demande tendant à la désignation d'un mandataire *ad hoc* n'émane pas du syndic, le président du tribunal de grande instance statue en la forme des référés. L'assignation est délivrée au syndicat. »

Art. 12. – Au deuxième alinéa de l'article 61-7, les mots : « tout membre du conseil syndical » sont remplacés par les mots : « toute personne de son choix ».

Art. 13. – Au dernier alinéa de l'article 61-9, les mots : « comme en matière de référé » sont remplacés par les mots : « en la forme des référés ».

Art. 14. – L'article 61-10 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 61-10. – Le président du tribunal de grande instance peut autoriser le mandataire *ad hoc*, à la demande de celui-ci, sous sa responsabilité et à ses frais, à se faire assister de tout tiers pour l'accomplissement de tâches relevant de la mission qui lui a été confiée lorsque le bon déroulement de la procédure le requiert. »

Art. 15. – Après l'article 61-11, est ajouté un article 61-12 ainsi rédigé :

« Art. 61-12. – I. – Le rapport du mandataire *ad hoc* comprend au moins les parties suivantes :

« 1° Un état des lieux de l'organisation juridique et foncière de la copropriété ;

« 2° Un état des lieux de la situation technique de l'immeuble, comprenant notamment l'analyse des charges mentionnées aux articles 3 et 4 du décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et les diagnostics techniques existants ;

« 3° Une analyse du fonctionnement des instances de la copropriété ;

« 4° Une analyse de l'ensemble des comptes, des impayés des copropriétaires, des dettes et des créances non recouvrées du syndicat ;

« 5° Une analyse des procédures contentieuses en cours ainsi que des contrats souscrits par le syndicat ;

« 6° En fonction des états des lieux et analyses précités, des préconisations détaillant les actions à mettre en œuvre pour notamment :

« – améliorer le fonctionnement et l'organisation de la copropriété ;

« – se conformer aux obligations légales et réglementaires ;

« – améliorer le recouvrement des impayés ;

« – améliorer l'état de l'immeuble ;

« – dégager des économies, notamment sur les différents postes de charges et sur les contrats d'entretien.

« Ces préconisations sont priorisées et inscrites dans un calendrier de mise en œuvre. Le cas échéant, les mesures urgentes sont signalées. Une estimation sommaire des dépenses et recettes en résultant est jointe au rapport.

« II. – Lorsque, pour mener à bien les analyses prévues par le présent article et formuler ses préconisations, le mandataire *ad hoc* doit avoir recours, sur un sujet requérant une haute technicité, à une personne ayant une qualification particulière dont il ne dispose pas, il peut solliciter du président du tribunal de grande instance, par requête, l'autorisation de s'adjoindre une telle personne. Le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, détermine la mission et les conditions de rémunération de ce tiers ainsi que l'imputation de cette rémunération dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 29-1 B de la loi du 10 juillet 1965. »

Art. 16. – L'article 62-2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 62-2. – Lorsque la demande émane du syndic, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une requête accompagnée des pièces de nature à justifier de la demande, notamment les pièces comptables, après consultation du conseil syndical

« Dans les autres cas et sans préjudice des dispositions de l'article 61-1-1, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une assignation délivrée au syndicat représenté par le syndic, y compris lorsque la demande émane de l'administrateur provisoire désigné en application de l'article 47. »

Art. 17. – L'article 62-4 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 62-4. – Lorsqu'il détermine la mission de l'administrateur provisoire, le président du tribunal de grande instance peut entendre toute personne de son choix. »

Art. 18. – L'article 62-5 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 62-5. – L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission. Elle est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé, à l'initiative de l'administrateur provisoire, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par voie électronique après accord du copropriétaire préalablement informé de cette possibilité.

« S'il s'agit d'une ordonnance du président statuant en la forme des référés, cette communication reproduit le texte de l'article 490 du code de procédure civile. S'il s'agit d'une ordonnance sur requête, la communication précise que tout intéressé peut en référer au juge ayant rendu l'ordonnance dans le délai de deux mois à compter de la publication de celle-ci.

« Lorsque le président du tribunal de grande instance ne fait pas droit à la demande de désignation d'un administrateur provisoire et qu'il statue par une ordonnance sur requête, la communication prévue au premier alinéa précise que l'ordonnance peut être frappée d'appel dans le délai de quinze jours. L'appel est alors formé, instruit et jugé comme en matière gracieuse. »

Art. 19. – L'article 62-10 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 62-10.* – Lorsque la conception et la mise en œuvre des mesures de redressement de la copropriété requièrent une haute technicité et l'intervention d'une personne ayant une qualification particulière dont l'administrateur provisoire ne dispose pas, celui-ci peut solliciter du président du tribunal de grande instance, par requête, l'autorisation de s'adjoindre une telle personne. Le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, détermine la mission et les conditions de rémunération de ce tiers. »

Art. 20. – L'article 62-11 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 62-11.* – I. – L'administrateur provisoire rend compte par écrit de sa mission au président du tribunal de grande instance à la demande de ce dernier et au moins une fois par an. Cette obligation est satisfaite la première année de la mission si le rapport mentionné au troisième alinéa du I de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 a été établi.

« Au compte rendu de fin de mission sont jointes les annexes comptables prévues par le décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires.

« II. – 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.

« Lorsqu'un pré-rapport est établi, dans les conditions prévues à l'article 62-13, le greffe de la juridiction en adresse copie au procureur de la République et au président du conseil syndical.

« III. – Les observations des personnes mentionnées au II auxquelles ces documents ont été adressés, doivent être formulées au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de leur réception.

« Elles sont transmises au greffe du tribunal de grande instance qui les communique au président de ce tribunal et à l'administrateur provisoire.

« IV. – Pour l'application de la dernière phrase du troisième alinéa du I de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, le président du tribunal de grande instance statue en la forme des référés, le cas échéant, au vu des rapports ou pré-rapports susmentionnés ainsi que des réponses écrites faites par l'administrateur provisoire aux observations régulièrement transmises au greffe. En cas de saisine d'office, il fait convoquer l'administrateur provisoire désigné ainsi que le président du conseil syndical. »

Art. 21. – La dernière phrase de l'article 62-12 est complétée par les mots : « , y compris par voie dématérialisée. »

Art. 22. – La fin de l'article 62-13 est complétée par les mots : « et aux personnes mentionnées au deuxième alinéa de l'article 29-2 de la loi du 10 juillet 1965 qui en font la demande. »

Art. 23. – L'article 62-15 est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « comme en matière de référé » sont remplacés par les mots : « en la forme des référés » ;

2° Au second alinéa, les mots : « selon les dispositions du code de procédure civile » sont supprimés.

Art. 24. – Après l'article 62-15, sont insérées deux nouvelles sous-sections ainsi rédigées :

« Sous-section 5

« De la procédure d'apurement des dettes et de la liquidation du syndicat

« *Art. 62-16.* – Pour l'application du II de l'article 29-3 de la loi du 10 juillet 1965, l'administrateur provisoire saisit le président du tribunal de grande instance par requête.

« *Art. 62-17.* – Un avis de l'ordonnance de sa désignation est adressé par l'administrateur provisoire pour insertion au *Bulletin officiel* des annonces civiles et commerciales. Cette insertion contient l'indication du nom du syndicat concerné, de son adresse, de son numéro d'immatriculation et de la date de l'ordonnance qui l'a désigné administrateur provisoire. Elle précise également son nom et son adresse et comporte l'avis aux créanciers d'avoir à déclarer leurs créances entre ses mains et le délai imparti pour cette déclaration. Elle précise enfin le délai pendant lequel l'exigibilité des créances est suspendue en application du I de l'article 29-3 de la loi du 10 juillet 1965.

« Le même avis est publié dans un journal d'annonces légales du département du lieu de situation de l'immeuble.

« L'administrateur provisoire informe par tout moyen les créanciers connus d'avoir à lui déclarer leurs créances dans le délai mentionné à l'article 62-18.

« L'ordonnance de prorogation prévue par le II de l'article 29-3 de la loi du 10 juillet 1965 fait l'objet des mêmes mesures de publicité.

« *Art. 62-18.* – Le délai de déclaration fixé en application du II de l'article 29-4 de la loi du 10 juillet 1965 est de trois mois à compter de la publication mentionnée à l'article 62-17.

« Art. 62-19. – La déclaration de créance est faite auprès de l'administrateur provisoire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

« Elle doit contenir :

« 1° L'identité du créancier et les coordonnées de la personne habilitée à le représenter ;

« 2° Le montant de la créance due au jour de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire avec, le cas échéant, l'indication des sommes à échoir et de la date de leurs échéances ;

« 3° Les éléments de nature à prouver l'existence et le montant de la créance si elle ne résulte pas d'un titre, à défaut, une évaluation de la créance si son montant n'a pas encore été fixé ;

« 4° Les modalités de calcul des intérêts dont le cours n'est pas arrêté, cette indication valant déclaration pour le montant ultérieurement arrêté ;

« 5° La nature du privilège ou de la sûreté dont la créance est éventuellement assortie ;

« 6° L'indication de la juridiction saisie si la créance fait l'objet d'un litige.

« A cette déclaration sont joints sous bordereau les documents justificatifs ; ceux-ci peuvent être produits en copie. A tout moment, l'administrateur provisoire peut demander la production de documents qui n'auraient pas été joints.

« Les créances résultant d'un contrat de travail ne sont pas soumises à l'obligation de déclaration.

« Art. 62-20. – I. – S'il y a discussion sur tout ou partie d'une créance, l'administrateur provisoire en avise le créancier intéressé en l'invitant à faire connaître ses explications. Le défaut de réponse dans le délai de trente jours interdit toute contestation ultérieure de la liste des créances établie par l'administrateur provisoire.

« II. – Cette liste contient les indications prévues à l'article 62-19. Elle est déposée au greffe du tribunal. Tout intéressé peut en prendre connaissance. Le greffier fait publier au *Bulletin officiel* des annonces civiles et commerciales une insertion indiquant ce dépôt.

« III. – L'administrateur provisoire avise par lettre simple les créanciers ou, le cas échéant, leur mandataire, de l'admission de leur créance et du montant retenu.

« Il informe sans délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les créanciers dont la créance n'est pas admise.

« Ces avis précisent les délais et voie de recours prévus au II de l'article 29-4 de la loi du 10 juillet 1965 ou, le cas échéant, les dispositions du I.

« Art. 62-21. – Pour application du III de l'article 29-3 de la loi du 10 juillet 1965, le président du tribunal, par les soins du greffier, fait convoquer l'administrateur provisoire et le cocontractant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la date qu'il fixe. A la convocation est jointe une copie de la demande.

« Le cocontractant visé par le III de l'article 29-3 de la loi du 10 juillet 1965 bénéficie d'un délai d'un mois à compter de la notification de l'ordonnance du juge pour déclarer sa créance auprès de l'administrateur provisoire.

« Art. 62-22. – Le plan d'apurement des dettes mentionné à l'article 29-5 de la loi du 10 juillet 1965 comporte :

« 1° Dans une première partie, un état des dettes, précisant notamment les créances déclarées, ainsi qu'une évaluation du montant des créances irrécouvrables ;

« 2° Dans une deuxième partie, la trésorerie prévisionnelle du syndicat sur la durée du plan d'apurement des dettes prenant notamment en compte les dépenses liées à la préservation de l'immeuble et, si cela apparaît nécessaire, les dépenses concourant à la réduction des charges et au respect du plan d'apurement ;

« 3° Dans une troisième partie :

« – l'échéancier des appels de fonds auprès des copropriétaires ;

« – les échéanciers détaillés par créancier.

« Art. 62-23. – L'administrateur provisoire notifie le projet d'échéancier à chacun des créanciers par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise contre émargement.

« Ce projet comprend :

« – l'échéancier global ;

« – l'échéancier détaillé concernant le créancier.

« La lettre de notification rappelle selon le cas, les délais prévus par le II de l'article 29-5 de la loi du 10 juillet 1965 ou les dispositions du I de l'article 62-20 et peut inviter le créancier à accorder des remises de dettes ou à accepter des délais de paiement supérieurs à la durée du plan.

« Le délai de deux mois prévu par le deuxième alinéa du II de l'article 29-5 de la loi du 10 juillet 1965 court à compter de la date d'envoi de la lettre de notification. Les créanciers font connaître à l'administrateur provisoire leurs observations par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise contre émargement.

« Art. 62-24. – Les délais imposés aux créanciers dans le cadre du plan d'apurement des dettes ne peuvent être qu'uniformes.

« Art. 62-25. – L'administrateur provisoire dépose au greffe du tribunal de grande instance le plan d'apurement définitif. Sont joints en annexe :

« a) La liste des travaux à engager nécessaires au redressement financier de la copropriété et à la préservation de l'immeuble ;

« b) La liste indicative des mesures de gestion et des procédures de recouvrement amiable ou contentieuse des impayés envisagées pour permettre le respect du plan d'apurement ;

« c) Les observations du conseil syndical et des créanciers ;

« d) Les accords de remise des dettes des créanciers ainsi que les délais de paiement octroyés par ces derniers ;

« e) Un état détaillé des impayés des copropriétaires identifiant les créances irrécouvrables au sens de l'article 62-29 ;

« f) L'inventaire des biens cessibles du syndicat ;

« g) Le cas échéant, le projet de convention prévu à l'article 29-11 de la loi du 10 juillet 1965 ou la convention signée.

« Il notifie ce plan d'apurement définitif à chacun des créanciers par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise contre émargement. La lettre de notification aux créanciers reprend les termes du troisième alinéa du II de l'article 29-5 de la loi du 10 juillet 1965.

« Il porte également ce plan à la connaissance des copropriétaires selon les modalités prévues par l'article 62-5.

« Art. 62-26. – Les créanciers adressent leurs contestations par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au greffe du tribunal de grande instance ou les y déposent contre récépissé dans le délai mentionné au II de l'article 29-5 de la loi du 10 juillet 1965.

« Le créancier intéressé entendu ou dûment appelé, le président du tribunal de grande instance statue sur chacune des contestations. Sa décision n'est pas susceptible de recours.

« L'administrateur provisoire modifie, s'il y a lieu, le plan d'apurement des dettes au vu des décisions rendues par le président du tribunal de grande instance.

« Le président du tribunal de grande instance arrête le plan sur la demande de l'administrateur provisoire.

« Sa décision est notifiée par le greffier aux créanciers, ainsi qu'à l'administrateur provisoire. Elle est communiquée au ministère public et portée à la connaissance des copropriétaires selon les modalités prévues par l'article 62-5.

« Elle est exécutoire de plein droit à titre provisoire.

« Elle est susceptible d'appel ou de pourvoi en cassation de la part de l'administrateur provisoire ainsi que du ministère public.

« Art. 62-27. – A peine d'irrecevabilité, la requête ayant pour objet une modification ou la prorogation du plan d'apurement des dettes en application du IV de l'article 29-5 de la loi du 10 juillet 1965 comporte le projet de plan d'apurement modifié qui respecte les dispositions de l'article 62-24.

« Le projet de plan est notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception par le greffe au syndic ou à l'administrateur provisoire et, le cas échéant, à chacun des créanciers affecté par le projet de modification. Les créanciers concernés disposent d'un délai de quinze jours, à compter de l'envoi de cette lettre, pour faire valoir leurs observations selon les mêmes modalités.

« Le président du tribunal de grande instance statue sur la requête, le syndic ou l'administrateur provisoire entendus ou dûment appelés. Les frais de l'instance en modification ou prorogation sont à la charge du syndicat des copropriétaires ou du créancier lorsqu'il est requérant.

« Les trois derniers alinéas de l'article 62-26 sont applicables.

« Art. 62-28. – Lorsque l'administrateur provisoire a été désigné en application du dernier alinéa du I de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, les dispositions de la présente sous-section sont applicables sous réserve des dispositions suivantes :

« – l'avis publié au *Bulletin officiel* des annonces civiles et commerciales précise la mission de l'administrateur provisoire ;

« – le délai de déclaration des créances mentionné à l'article 62-18 est de quatre mois ;

« Art. 62-29. – Constituent des créances irrécouvrables au sens de l'article 29-7 de la loi du 10 juillet 1965 :

« – les créances à l'encontre d'un copropriétaire dont les dettes ont été effacées par jugement ;

« – les créances dues par un copropriétaire à l'égard duquel une procédure de liquidation judiciaire a été ouverte et clôturée pour insuffisance d'actif ;

« – en cas de liquidation de succession vacante ou non réclamée, les créances dues par un copropriétaire décédé lorsque ni la vente du lot ni l'actif successoral n'en permettent le paiement.

« Sous-section 6

« De la procédure d'administration provisoire renforcée

« Art. 62-30. – La requête demandant le placement sous administration renforcée est accompagnée d'un dossier établi par l'auteur de la saisine mentionnée au I de l'article 29-11 de la loi du 10 juillet 1965 précisant les raisons pour lesquelles il est demandé le placement sous administration provisoire renforcée ainsi que les aides et mesures d'accompagnement publiques mobilisées pour assurer la réussite de la procédure.

« *Art. 62-31.* – La convention mentionnée au II de l'article 29-11 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit au minimum :

« 1° La liste des études juridiques, financières et techniques nécessaires pour définir le contenu des travaux et effectuer les choix techniques en résultant ;

« 2° Le calendrier prévisionnel des études, du choix des prestataires et des travaux ;

« 3° La nature des travaux envisagés et l'enveloppe financière prévisionnelle associée ;

« 4° En cas de division, les plans sommaires avant et après division ;

« 5° Les modalités d'organisation de la maîtrise d'ouvrage, en particulier :

« – les modalités de choix et de réalisation des travaux mentionnés au 1° ainsi que les modalités d'information du conseil syndical et des copropriétaires à ces décisions ;

« – les missions pour lesquelles l'opérateur est mandaté, notamment en ce qui concerne la préparation, la consultation et le choix des maîtres d'œuvre, des entrepreneurs et fournisseurs ainsi que la conclusion et la gestion des contrats en résultant ;

« – les modalités de compte rendu à l'administrateur provisoire, au syndic si la mission de l'administrateur provisoire est terminée et, le cas échéant, au conseil syndical ;

« – les modalités d'information des résidents notamment sur les aides financières mobilisables en lien avec les dispositifs publics d'accompagnement.

« L'opérateur ne peut exercer directement une mission de maîtrise d'œuvre ou réaliser directement des travaux ;

« 6° Les modalités financières de l'opération qui précisent au minimum :

« – le plan de financement prévisionnel global de l'opération tenant compte des aides publiques contractualisées ou confirmées et faisant apparaître le reste à charge pour le syndicat des copropriétaires ;

« – la rémunération de l'opérateur à la charge du syndicat des copropriétaires fixée selon les règles définies par l'article 62-32 ainsi que l'échéancier de versement de cette rémunération et la quote-part de rémunération due par chaque copropriétaire ;

« – l'organisation de la gestion comptable et administrative des opérations de travaux ;

« – les modalités de préparation des dossiers de demande de subvention et leur mobilisation ;

« – le cas échéant les modalités de préfinancement de l'opération par l'opérateur dans l'attente du versement des subventions publiques et des versements du syndicat ;

« – en cas de division, la répartition de la rémunération de l'opérateur entre les syndicats de copropriétaires créés par la division conformément au I de l'article 29-12 de la loi du 10 juillet 1965 ;

« 7° Les modalités de gestion des contentieux avec l'ensemble des prestataires et les modalités de souscription et de gestion des contrats d'assurance ;

« 8° Les modalités d'indemnisation mentionnées au II de l'article 29-12 de la loi du 10 juillet 1965 ;

« 9° Les modalités de passation des avenants rendus nécessaires pour la mise en œuvre des dispositions de l'article 29-12 de la loi du 10 juillet 1965 ou pour la bonne exécution de la convention dès lors que ceux-ci ne bouleversent pas l'économie générale de la convention et respectent les objectifs de la convention.

« *Art. 62-32.* – La rémunération de l'opérateur est calculée par application d'un pourcentage sur le montant des travaux hors taxe. Si la convention prévoit un préfinancement des dépenses, la rémunération de l'opérateur intègre alors également le remboursement des avances et frais financiers supportés par l'opérateur pour l'accomplissement de cette mission.

« La durée de l'échéancier de versement de la rémunération de l'opérateur prévu par la convention peut être supérieure à la durée d'exécution des études et travaux sans pouvoir être supérieure à la durée de la convention.

« L'échéancier peut prévoir une rémunération progressive dans le temps si la convention prévoit une phase d'études pour la finalisation des travaux et dans l'attente de la passation par l'opérateur de l'ensemble des contrats nécessaires à la réalisation de l'opération afin d'en déterminer le coût définitif.

« La rémunération est à la charge du syndicat des copropriétaires et distincte de la rémunération de l'administrateur provisoire.

« *Art. 62-33.* – Le président du tribunal de grande instance est saisi par requête conjointe des parties signataires de la convention aux fins d'homologation de celle-ci. Sa décision est notifiée aux parties et communiquée par l'administrateur provisoire aux personnes qu'il aura désignées dans son ordonnance.

« *Art. 62-34.* – I. – Si des subventions publiques ou privées pour la rénovation des parties communes et, le cas échéant, des parties privatives d'intérêt collectif peuvent être accordées à titre individuel à des copropriétaires, l'administrateur provisoire ou l'opérateur peuvent être le mandataire de ces copropriétaires dans les conditions prévues par les articles 1984 et suivants du code civil.

« Si le mandat le prévoit, les subventions publiques ou privées peuvent être versées directement à l'opérateur sur un compte spécifique dont les relevés sont mis à disposition du mandant. L'opérateur rend compte de l'usage de la subvention selon des modalités prévues par le mandat.

« II. – Lorsque la subvention est accordée au syndicat des copropriétaires, l'opérateur peut être mandaté par l'administrateur provisoire pour solliciter et percevoir la subvention qui est versée sur un compte spécifique dont les relevés sont mis à disposition de l'administrateur provisoire.

« Le mandat peut être intégré à la convention prévue à l'article 62-31 ou faire l'objet d'un acte séparé. Il prévoit les modalités de rendu compte de l'usage de la subvention par l'opérateur.

« *Art. 62-35.* – Pour la mise en œuvre de l'article 29-13 la loi du 10 juillet 1965, l'administrateur provisoire, le syndic ou l'opérateur remettent, sur demande du copropriétaire, une quittance pour le règlement de sa quote-part de rémunération.

« Sans préjudice des réglementations particulières applicables aux allocations logements, le copropriétaire est tenu d'informer l'organisme payeur des subventions dont il a bénéficié. »

Art. 25. – L'article 66-1 est remplacé par la disposition suivante :

« *Art. 66-1.* – Pour l'application du présent décret à Mayotte, les mots : “fichier immobilier” sont remplacés par les mots : “livre foncier” ».

Art. 26. – Le décret du 17 mars 1967 susvisé est applicable à Mayotte dans les conditions prévues par son article 66-1.

Le décret du 14 mars 2005 susvisé est applicable à Mayotte.

Art. 27. – Le présent décret n'est pas applicable aux procédures en cours au jour de son entrée en vigueur.

L'obligation de justifier d'une garantie affectée au remboursement des sommes versées au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, prévue à l'article 9, entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2017.

L'obligation de mentionner le numéro d'immatriculation dans l'avis de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire, prévue au quatrième alinéa de l'article 24, entrera en vigueur selon le calendrier prévu par le I de l'article 53 de la loi du 24 mars 2014 susvisée.

Art. 28. – La garde des sceaux, ministre de la justice, et la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 17 août 2015.

MANUEL VALLS

Par le Premier ministre :

*La ministre du logement,
de l'égalité des territoires
et de la ruralité,*
SYLVIA PINEL

*La garde des sceaux,
ministre de la justice,*
CHRISTIANE TAUBIRA