

## Éviter la faillite

**CHARGES IMPAYÉES, TRAVAUX URGENTS JAMAIS RÉALISÉS... IL ARRIVE QUE LES COPROPRIÉTÉS SOIENT EN TRÈS GRANDES DIFFICULTÉS FINANCIÈRES. VOICI TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR POUR NE PAS SE RETROUVER DANS CETTE SITUATION.**

La faillite ne concerne pas seulement les copropriétés situées dans des quartiers où habite une population pauvre. Les immeubles anciens de centres-villes, qui nécessitent d'importants travaux, par exemple d'isolation, de remise aux normes ou de ravalement, sont également concernés. Vous pouvez l'être aussi si votre immeuble comporte

- des charges particulièrement élevées, disproportionnées par rapport aux services rendus ;
- des carences d'entretien, malgré des charges élevées, et une dégradation du bâti nécessitant la mise en œuvre de gros travaux ;
- une accumulation d'impayés de charges, qui peut s'accompagner d'un endettement de la copropriété vis-à-vis de ses principaux fournisseurs et de ses prestataires, s'élevant à plus de 25 % du budget annuel ;
- une proportion importante de ménages modestes parmi les copropriétaires occupants et les locataires.

### Placer l'immeuble sous observation.

L'un des signes avant-coureurs d'une situation de faillite est le niveau élevé d'impayés. C'est donc ce critère qui commande la procédure d'alerte, laquelle va aboutir à la nomination d'un professionnel qui sera chargé d'analyser la situation financière de la copropriété, l'état de l'immeuble, puis d'élaborer des préconisations afin de rétablir l'équilibre financier. Ces professionnels s'appellent des mandataires ad hoc, qui sont inscrits sur une liste (Code de la construction et de l'habitation L 811-2).

Notez que les mandataires ad hoc ne peuvent pas être désignés syndic à la fin de leur mission.

**La désignation d'un administrateur provisoire.** Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat ne peut plus assurer la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance peut désigner un administrateur provisoire. Il ne peut être saisi que par des copropriétaires représentant ensemble 15 % des voix du syndicat, par le syndic, par le procureur de la République ou le préfet. L'administrateur suspend les dettes et prépare un plan d'apurement.

**Le sauvetage des copropriétés par les mairies.** Dans certaines copropriétés, il n'est pas possible de redresser la situation. Un plan de sauvegarde peut alors être établi. C'est le maire, ou le préfet, qui confie à une commission le soin de proposer un plan pour rétablir un équilibre. Et si rien ne fonctionne, la procédure de carence intervient.

La copropriété passe dans le domaine public, les copropriétaires sont expropriés par la mairie et la copropriété est dissoute. Cette procédure, très rare, intervient lorsque l'état de l'immeuble est extrêmement dégradé et qu'il n'est plus entretenu.

### POURQUOI FAIRE APPEL À UN SYNDIC SPÉCIALISÉ ?

Si vous êtes membre d'une copropriété qui rencontre des difficultés, il est indispensable de vous faire aider. Ayez recours à une association représentant les copropriétaires.

Un syndic spécialisé peut aussi être utile.

En mars 2015, une association des syndics de redressement, QualiSR, a été créée dans le but de référencer et de former des professionnels spécialisés dans cette mission.

Reste à savoir si cela suffira pour permettre aux copropriétés de se remettre plus vite.