

## Retour sur les activités de l'atelier copropriétés en difficulté en 2015

Cet atelier est désormais piloté par Maxime Duplain du Service Habitat Construction Ville de la DREAL, et est animé par Myriam Germain de SOLIHA.

Les 2 séances de 2015 ont réuni chacune une trentaine de participants autour de deux thématiques principales :

- « La gestion des copropriétés : un an après la loi ALUR, quelle mise en œuvre par les acteurs (mandataire judiciaire, syndic et opérateur)? »
- « Petites copropriétés, grandes copropriétés : des problématiques communes, des outils qui s'adaptent ».

Les supports de présentation et les comptes rendus sont mis en ligne sur le site [www.orhl.org](http://www.orhl.org) rubrique copropriétés en difficulté.

## Ateliers et colloques nationaux

### Anah : évaluation nationale des dispositifs préventifs expérimentaux et généralisation à compter de 2016

L'Anah organise une réunion de présentation de l'évaluation des VOC et POPAC le 15 décembre 2015. Dans le cadre du plan triennal de mobilisation pour les copropriétés fragiles et en difficulté (2015-2018) annoncé par Sylvia Pinel le 13 octobre dernier, l'atteinte du 1<sup>er</sup> objectif " Mieux connaître les situations de fragilité et les prévenir" s'appuie fortement sur ces deux dispositifs. Aussi, le conseil d'administration de l'Anah du 25 novembre a fixé les modalités de leur généralisation.

### PUCA : rénovation énergétique des copropriétés

Dans le cadre du Prébat, le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) met en ligne une série d'expériences sur la rénovation énergétique en copropriété consultable sur <http://www.prebat.net/>

Une synthèse résume les difficultés que soulève la mise en œuvre d'un projet énergétique dans une copropriété et le levier principal de réussite : la mise en conviction des copropriétaires. <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/renovation-energetique-des-coproprietes-une-a713.html>

## Zoom sur ... l'atelier du Forum de l'habitat privé sur le redressement judiciaire des copropriétés

Le 20 novembre dernier a été organisé un atelier sur le redressement judiciaire des copropriétés : outils juridiques, rôle du mandataire ad hoc et de l'administrateur provisoire, exemples de copropriété sous administration provisoire. Les supports sont disponibles à l'adresse suivante : <http://www.forumhabitatprive.org/fre/13/productions/productions/liste/>

Deux points clés à retenir de cette riche journée :

- les outils judiciaires se sont améliorés avec le temps et les expériences de terrain ;
- les copropriétés ne peuvent pas être traitées simplement comme des « entreprises en redressement »

Les outils judiciaires sont le **mandataire ad hoc** (phase prévention) puis l'**administration provisoire** (phase curative). Ces 2 outils ont gagné en précision avec la loi ALUR : imputation des frais de procédure, contenu et communication de l'audit, délai de présentation de l'audit et des préconisations, suspension de l'exigibilité des créances jusqu'à 30 mois, plan d'apurement sur 5 ans.

Pour permettre une vraie avancée des copropriétés sous mandataire ad hoc ou administration provisoire, plusieurs prérequis sont importants : participation active des syndics, agir avant que la situation financière et de fonctionnement des instances soit intenable, ainsi qu'un grand sens de la pédagogie des mandataires judiciaires. Quand il s'agit de copropriétés en dispositif opérationnel (plan de sauvegarde notamment), le redressement sera facilité si **les attendus de la mission du mandataire sont bien définis en amont**. Il ne s'agit pas de remettre les clés de la copropriété à l'administrateur mais de **sérier les points sur lesquels il doit se concentrer**. Une action commune des partenaires publics et une bonne écoute des juges du TGI est donc nécessaire. Toutefois, ces démarches restent longues, et parvenir à un redressement durable de la copropriété à l'issue des mandats judiciaires n'est malheureusement pas garanti.

*La prochaine réunion de l'Atelier copropriétés en difficulté de l'ORHL aura lieu en printemps 2016. D'ici là, bonnes fêtes de fin d'année, et à l'année prochaine !*