# Rapport administrateur judiciaire copropriété

---
Par BOB69

Bonjour,

Pourriez-vous me dire s'il existe des décisions de justice ou des poursuites contre un administrateur judiciaire.

Un administrateur judiciaire gérant une copropriété a remis son rapport annuel auprès du tribunal judiciaire. Il s'avère que son rapport contient de nombreuses informations totalement fausses, peut-être cherche-t-il à cacher le vrai problème au magistrat en attendant le tribunal poursuit sa mission sans même s'interroger si cet administrateur ne commet pas des erreurs.

Depuis deux ans, l'administrateur fait ce qu'il veut, raconte n'importe quoi, et conduit la copropriété au désastre.

Merci pour votre réponse.

---
Par yapasdequoi

Bonjour,
L'administrateur rend compte au juge. Si vous avez des contestations, il faut les communiquer au juge.

---
Par BOB69

Merci pour votre réponse.

En revanche, si celui-ci ne dit pas réellement la situation de la copropriété au juge, est-ce-que sa mission peut être annulée et surtout qu'il soit sanctionné.

Bien cordialement

---
Par yapasdequoi

Si vous en apportez des preuves irréfutables ...

---
Par BOB69

Oui, il réclame des charges communes générales sans respecter le règlement de copropriété à bâtiments séparés, qui d'une part à des parties communes spéciales pour un bâtiment et des parties communes générales pour la copropriété, malgré les relances sur le sujet, il fait la sourde oreille, donc ne pas respecter le règlement de copropriété, c'est je suppose une violation du droit et des dispositions règlementaires de la copropriété.

---
Par yapasdequoi

Il faut donner tout le détail au juge.

---
Par BOB69

Merci pour votre retour. Bonne journée.

---

Par Nihilscio

Bonjour,

Depuis deux ans, l'administrateur fait ce qu'il veut, raconte n'importe quoi, et conduit la copropriété au désastre.
Oui, bon, si la copropriété est sous administration judiciaire depuis deux ans, c'est qu'elle était déjà dans un piteux état.
Pour savoir ce qu'il serait envisageable de faire, il faudrait d'abord prendre connaissance de l'étendue de la mission de l'administrateur qui est définie dans l'ordonnance de désignation.
Il est toujours possible de contester en justice un acte de l?administrateur judiciaire.
Normalement, le conseil syndical conserve son rôle de contrôle et d'assistance.

---
Par BOB69

Merci pour ce message.

Vous me dites : Normalement, le conseil syndical conserve son rôle de contrôle et d'assistance.Sauf qu'ici, l'administrateur a pris le contrôle de tout en présentant un rapport annuel totalement trompeur et dans la copro personne ne bouge.

Depuis deux ans dans un mauvais état oui car la majorité des copropriétaires, l'ancien syndic n'ont jamais appliqué le règlement de copropriété à la lettre. Le problème est là. Et l'administrateur chargé de rétablir l'ordre n'a fait que suivre les erreurs du passé.

---
Par Nihilscio

Si vous souhaitez des réponses précises, il faudrait donner des détails sur les raisons qui ont conduit à la désignation d'un administrateur judiciaire. C'est probablement parce que la copropriété est en grave difficulté financière.

Si le conseil syndical ne bouge pas, il faut changer de conseil syndical. C'est au conseil syndical d'exprimer des doléances à l'administrateur. Ce n'est pas l'administrateur qui y ira le chercher.

Si le rapport de l'administrateur est erroné et que personne ne bouge, les erreurs ne seront jamais corrigées.

---
Par AGeorges

Bonjour Bob,

Pour ma part, je trouve votre situation un peu curieuse.
La règle est qu'une copropriété soit gérée par un Syndic, professionnel ou bénévole. Evidemment, si la copropriété est importante, le premier cas s'imposera.
Quand, pour une raison ou une autre, le Syndic n'est plus là, un administrateur judiciaire "provisoire" est nommé.
Sa tâche principale est de convoquer une AG pour élire un nouveau Syndic. Sa tâche secondaire est de gérer les affaires courantes.
Comme il faut 21 jours pour convoquer une AG et pas deux ans, vous comprendrez que je m'étonne.

Une déduction raisonnable serait que vous vous trompez de cible. Dans une copropriété où les membres du Syndicat ne veulent pas payer, personne n'y pourra rien et ce n'est certes pas la peine de passer du temps à essayer de faire une gestion aux petits oignons s'il n'y a pas d'argent en caisse.
Essayez de trouver quelques volontaires, créez un groupe de travail, identifiez les vrais problèmes, en considérant que l'attitude de l'administrateur est une conséquence et non la source des problèmes, et vous commencerez à aller dans la bonne voie.

---
Par yapasdequoi

Article 29-2
"Une copie de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire ainsi que les rapports établis par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires."
Il faudrait relire cette ordonnance pour comprendre la mission de cet administrateur ainsi que la durée de cette mission.
S'intéresser en premier lieu au fond du problème sera plus efficace que pinailler sur des détails.

---
Par Nihilscio

Sa tâche principale est de convoquer une AG pour élire un nouveau Syndic. Sa tâche secondaire est de gérer les affaires courantes.
Lorsque la copropriété se trouve en grave difficulté financière et nécessite des mesures adaptées détaillées aux articles 29-1A et suivants de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, il est nommé un administrateur provisoire qui peut être investi de tous les pouvoirs de l'assemblée générale (sauf actes de disposition immobilière). Sa mission principale est d'administrer la copropriété et de tâcher de la sortir de ses difficultés.

---
Par BOB69

La question initiale étant :

Est-ce qu'il existe des décisions de justice ou des poursuites contre un administrateur judiciaire.

Un administrateur judiciaire gérant une copropriété a remis son rapport annuel auprès du tribunal judiciaire. Il s'avère que son rapport contient de nombreuses informations totalement fausses.

Pour le reste, à l'origine il a récupéré une comptabilité tenue par le syndic basé sur des chiffres erronés, des charges calculées en charges communes générales, alors que le règlement de copropriété distincte des charges communes pour un bâtiment et des charges communes générales pour le reste de la copropriété.

Au lieu de rectifier le tir et reprendre depuis le début les erreurs du syndic, il a conservé sa position tout en ne respectant pas le règlement de copropriété. Ainsi, il a donc transmis un rapport sur cette base qui ne correspond pas aux règles de la copropriété.

Je pense avoir résumé la situation.

Merci.

---
Par Isadore

Bonjour,

Tout comme un syndic, un administrateur provisoire (en l'occurrence un administrateur judiciaire) engage sa responsabilité civile voire pénale s'il commet des fautes. Toute personne subissant un préjudice du fait de sa mauvaise gestion peut donc engager une procédure pour obtenir réparation.

La jurisprudence que je connais concerne plutôt les entreprises, mais oui, on peut faire condamner un administrateur judiciaire qui commet des fautes.

Je ne vous cache pas qu'il sera plus simple d'engager l'éventuelle procédure quand vous aurez un nouveau syndic. Si vous voulez y aller seul, faites-vous assister de votre protection juridique ou d'un avocat.

---
Par BOB69

Merci pour votre retour. Bonne soirée.

---
Par AGeorges

Bonjour Bob,

De la lecture :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2643]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2643[/url]

Dans la mesure où l'administrateur ne respecte pas ces procédures, vous pouvez l'assigner. Mais vous noterez qu'un certain nombre de décisions impliquent l'accord du Conseil Syndical ou de l'AG.
Par ailleurs, le seul fait de réclamer des charges à plus de copropriétaires que ne permet le RCP peut être un moyen de boucher plus vite les trous. C'est donc le contraire de ce que vous affirmez (mener la copro au désastre).

Qu'en est-il du plan de redressement supposé être produit par l'administrateur ?
Considérez-vous qu'il informe suffisamment le Syndicat de ses décisions ?

---
Par BOB69

Bonjour,

Comme je l'ai dit la question initiale est la suivante : Peut-on mettre en cause un administrateur judiciaire qui transmet de mauvaises informations dans son rapport remis au tribunal judiciaire.

Ici en l'occurrence, il reprend une fausse comptabilité d'un ancien syndic, avec des répartitions des charges inégales, une répartition qui ne correspond pas aux règles du règlement de copropriété.

En clair, au lieu de suivre l'ordonnance du tribunal, je résume qui demande le rétablissement de la copropriété sur tous les points, à part réclamer des charges basées sur la comptabilité douteuse de l'ancien syndic, il ne reprend pas l'essentiel du règlement de copropriété. Il y a un bâtiment séparé avec des charges spéciales uniquement pour les copropriétaires de ce bâtiment, des charges communes générales pour les parties communes générales dont la surface est la moins importante et le dernier bâtiment qui lui n'a qu'un copropriétaire. L'ancien syndic englobait toutes les charges en charges communes générales sans appliquer les conditions fixées par le règlement de copropriété, et le litige porte sur ça. Merci et bonne journée.

---
Par AGeorges

Bob,

J'ai bien compris cet aspect.

Mais ce n'est pas le fait de faire une mauvaise répartition des charges qui va mettre une copropriété en difficulté.
Si le Syndicat a refusé (à juste titre) les comptes de l'ancien Syndic et n'a pas renouvelé son mandat, vous ne pouvez que vous retrouver avec un Syndic judiciaire faute de Syndic normal, mais ne pas être en une copro "en difficulté".

Mais dans l'un comme dans l'autre cas, si vous avez tous les éléments pour prouver que l'AJ ne respecte pas les instructions du Tribunal, vous devriez pouvoir vous adresser à ce dernier, sous les conditions usuelles (CS, groupe de copropriétaires) pour le démontrer.
Le difficile reste de savoir jusqu'où aller dans la démonstration, et là, c'est du ressort de votre avocat, à mon avis. Exemple :

"Malgré la demande du Tribunal de respecter la répartition des charges telle que prévue par le RCP, l'AJ n'a, notamment, toujours pas mis en place de clés de charges par bâtiment, n'a pas qualifié les dépenses spécifiques avec la clé appropriée et les comptes continuent à répartir sur la clé 01 (?), soit donc sur les tantièmes communs des dépenses qui sont par nature spécifiques."

Joindre l'extrait de RCP, les extraits de relevé des dépenses et un extrait du compte de répartition pour prouver vos assertions.

Ce qui implique de faire un dossier d'analyse bien précis avant de lancer l'assignation. Joindre les documents complets en sus. Une assignation 'juste' peut être rejetée pour "assertion sans preuve".

---
Par BOB69

Merci pour votre réponse.

Bien cordialement. Bonne journée.

---
Par Nihilscio

Bonjour,

Je rappelle que l'approbation des comptes ne vaut pas approbation des répartitions et que chaque copropriétaire peut contester son compte personnel.

---
Par BOB69

Merci pour ce retour. Bonne journée.