



CONSEIL NATIONAL

DES ADMINISTRATEURS JUDICIAIRES
& DES MANDATAIRES JUDICIAIRES

L'EXAMEN D'APTITUDE A LA PROFESSION D'ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE

EPREUVE ECRITE
OPTION CIVILE
SESSION 2022

MERCREDI 11 MAI 2022

De 13 h à 18 h

Vous traiterez les deux sujets suivants :

Sujet 1 (13 points)

Vous êtes nommé administrateur provisoire d'un syndicat de copropriété comprenant un immeuble principal en L et 17 pavillons dans une résidence (ordonnance de désignation et plan joints).

L'ensemble immobilier, situé dans un quartier résidentiel de la ville, comprend 200 lots appartenant à 70 copropriétaires, et son budget annuel s'élève à 200 000 €.

Avant votre désignation, les copropriétaires, à la suite d'un rapport d'expertise de 2015, ont voté des travaux de reprise des fondations de l'immeuble en L (ci-après désigné immeuble L) qui étaient terminés lors de votre désignation, mais non réceptionnés.

L'entreprise de bâtiment M, désignée lors de l'assemblée générale du 11 octobre 2018 pour effectuer les travaux dans le cadre d'un marché forfaitaire de 2 M€, a commencé le chantier en janvier 2019.

En raison des travaux supplémentaires nécessités par l'état plus dégradé que prévu des fondations, découvert lors du creusement du sol, l'entreprise M a obtenu la désignation en référé d'un expert par ordonnance du Président du Tribunal du 12/04/2019, avec la mission suivante :

- dresser un état descriptif de l'ensemble immobilier avant travaux et après les travaux réalisés par la société M ;**
- décrire les éventuels désordres apparus pendant les travaux et proposer des remèdes à ceux-ci ;**
- évaluer leurs coûts ainsi que celui des dommages consécutifs.**

L'entreprise M, compte tenu du risque d'effondrement de l'immeuble L, et sous la surveillance de l'expert, a poursuivi ses travaux en employant une autre technique que celle prévue initialement dans le marché conclu avec le syndicat des copropriétaires.

Convoqués à une assemblée générale en octobre 2020, les copropriétaires ont autorisé l'extension de la mission du maître d'œuvre aux travaux supplémentaires, mais ont opposé un « sursis à statuer » sur l'autorisation des travaux supplémentaires proposés par l'entreprise M et ont interdit au syndic de régler les factures afférentes à ceux-ci.

Sur demande de M, une ordonnance de référé en date du 6/07/21 a condamné le syndicat à régler à la société M la somme de 800 000 € à titre de provision sur les travaux supplémentaires.

Le syndic a effectué un appel de fonds exceptionnel auprès des copropriétaires pour régler le montant de la condamnation.

Seul un tiers des copropriétaires a répondu à cet appel.

Dans l'incapacité d'exécuter la condamnation, le syndic a sollicité la désignation d'un administrateur provisoire.

L'ordonnance de désignation a été publiée au BODACC le 2/01/22 et dans un journal d'annonces légales le 15/12/21.

En date du 18/12/21, à la suite d'un courrier d'avis à déclarer de votre part, l'avocat de l'entreprise M vous a adressé une déclaration de créance de 900 000 €, correspondant aux travaux supplémentaires réalisés par rapport au marché d'origine.

En date du 10/04/22, l'expert désigné par le tribunal, après avoir réceptionné les travaux en présence de votre collaborateur, vous adresse son rapport définitif, lequel insiste sur le caractère imprévisible de l'état des fondations découvert lors du percement, et estime le montant des travaux supplémentaires effectués par la société M à la somme de 1 100 000 €.

Vous recevez le 15/04/22 une déclaration complémentaire de l'avocat de M fixant la créance à 1 100 000 €.

Le maître d'œuvre, auquel vous avez adressé le rapport définitif de l'expert vous déclare le 20 avril 2022 en recommandé AR sa facture définitive de 200 000 €, ses honoraires étant calculés selon devis accepté par l'ancien syndic sur la base d'un pourcentage du montant final des travaux.

L'expert vous notifie l'ordonnance du 31 mars 2022 de fixation de ses honoraires par le président du Tribunal pour 150 000 €.

Lors d'une réunion avec le conseil syndical, ses membres vous informent contester le montant des travaux supplémentaires, au motif que le contrat de travaux initial était forfaitaire, ajoutant que des malfaçons, non retenues par l'expert, qui aurait selon eux mal fait son travail, doivent s'imputer sur le montant d'origine convenu.

Deux copropriétaires dont les appartements sont inhabitables depuis 2 ans en raison des fissures occasionnées par le mauvais état des fondations vous mettent en demeure de procéder aux réparations nécessaires.

L'expert, qui évalue dans son rapport le coût de cette remise en état à 70 000 €, a préconisé que la réparation de ces appartements ne soit réalisée qu'après stabilisation de l'immeuble, soit 10 mois au moins après la fin des travaux de fondation.

Il n'y a pas d'autre passif que celui lié à ces travaux.

Question 1 :

Décrivez le processus de traitement du passif, de vérification des diverses créances et de dépôt de la liste des créances, en particulier les difficultés auxquelles vous vous heurtez, en distinguant les diverses hypothèses selon l'admission ou le rejet des créances ainsi que les recours pouvant être engagés par les divers protagonistes en fonction des choix que vous aurez opérés.

Quel sera, selon vous, le montant du passif à rembourser ?

Préparez le projet de plan de remboursement du passif du syndicat des copropriétaires que vous soumettrez au juge.

Quels seront les appels de fonds à effectuer auprès des copropriétaires pour exécuter le plan ?

Question 2 :

Cela fait des années qu'il existe une mésentente entre les propriétaires de l'immeuble en L et ceux des pavillons, ces derniers estimant qu'ils n'ont pas à participer aux frais de gestion de l'ensemble immobilier et ayant engagé une procédure contentieuse devant le Tribunal Judiciaire afin d'obtenir la diminution de leur quote-part de charges générales prévues dans l'état descriptif.

L'avocat des copropriétaires des pavillons vous interroge sur la possibilité d'une scission du syndicat.

Vous lui adressez une consultation sur les solutions possibles pour aboutir à une séparation entre l'immeuble L et les pavillons.

Question 3:

Vous établissez la requête afin de fixation de vos honoraires pour la première année de votre mandat en tenant compte des hypothèses retenues dans la question 1.

Sujet 2

7 points

Vous êtes désigné le 1er Février 2022 en qualité d'administrateur provisoire de la succession P., à la demande de Me X, administrateur judiciaire de la SCI S, par jugement du Tribunal Judiciaire du 2 janvier 2022.

La succession P compte trois ayants droit (3 frères), dont les droits dans l'indivision sont égaux ; ceux-ci sont en désaccord.

La SCI S, détenue à parité par ceux-ci, a été mise en redressement judiciaire en raison de son incapacité à rembourser le compte courant exigible de l'un de ses associés, à concurrence de 75 000 €, après que cet associé avait assigné la SCI en paiement.

La SCI S détient pour seul actif la nue-propriété de deux immeubles locatifs estimés chacun à 100 000 € et générant respectivement 10 000 € de revenu annuel, dont la succession P détient l'usufruit.

L'origine de ce compte courant est un apport de cet associé afin de réaliser, deux ans auparavant, des travaux urgents occasionnés par un défaut d'entretien de l'un des immeubles.

L'administrateur judiciaire souhaite céder l'un des biens immobiliers dont la SCI est nue propriétaire pour rembourser le passif déclaré entre les mains du mandataire judiciaire.

A défaut, la SCI fera l'objet d'une liquidation judiciaire.

A la lecture du dernier rapport de votre confrère, vous apprenez que depuis des années, la SCI, dont le gérant est l'un des frères, encaisse les loyers de l'immeuble en cause qu'il comptabilise dans son chiffre d'affaires.

Les comptes de la SCI n'ont pas été approuvés depuis des années ; et aucun dividende n'a été versé.

Il n'y a pas de trésorerie disponible.

Questions : vous faites un premier rapport au président du Tribunal dans lequel vous exposez :

- dans quelles conditions la vente de l'immeuble peut être envisagée ;

- la situation de l'indivision successorale au cas où la SCI ferait l'objet d'une liquidation judiciaire ;
- vos prochaines diligences dans l'intérêt de la succession.


Nous,  président du tribunal judiciaire de

Vu la requête présentée et les motifs y exposés,

Vu les dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965,

Attendu que la requête est régulière en la forme et juste au fond ;

CONSTATONS que l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ;

DÉSIGNONS


en qualité d'Administrateurs provisoires de la copropriété :

RESIDENCE :

afin qu'il prenne les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété ;

La CHARGEONS d'administrer, tant activement que passivement, la copropriété en exerçant l'intégralité des fonctions que la loi confère aux syndics, ainsi qu'à l'assemblée générale, à l'exception de celles prévues aux a) et b) de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965,

et ce pour une durée de 12 mois à compter de la présente ordonnance ;

DISONS que l'administrateur provisoire notifiera la présente ordonnance dans un délai d'un mois à compter de ce jour à tous les copropriétaires qui pourront nous en référer dans les conditions de l'article 62-5 du décret du 17 mars 1967 ;

DISONS que la présente ordonnance sera notifiée en lettre simple par les soins du greffier à :

A

3, le 30 novembre 2021


Le Président

