

Copropriété en difficulté : mesures préventives avec l'intervention d'un mandataire ad hoc

Syndic d'intérêt collectif – 17 avril 2024

La loi du 9 avril 2024 instaure la création d'un syndic d'intérêt collectif pour intervenir dans les copropriétés en difficulté.

Un décret d'application doit paraître.

Notre page sera mise à jour dès la parution de ce texte.

Votre copropriété rencontre des difficultés financières ? La procédure d'alerte permet la désignation d'un mandataire ad hoc dont la mission a pour but d'élaborer des solutions pour améliorer le fonctionnement de la copropriété et rétablir sa situation financière. Nous faisons le point sur la réglementation.

Qu'est-ce qu'une copropriété en difficulté ?

Une copropriété est considérée en difficulté lorsqu'elle ne peut plus assurer le paiement de ses factures (facture de fourniture d'eau, d'énergie ou de travaux, etc.).

Le syndic de copropriété doit alors déclencher **la procédure d'alerte pour demander la désignation d'un mandataire ad hoc.**

Quand déclencher la procédure d'alerte ?

La procédure d'alerte doit être déclenchée dans 2 cas.

La procédure d'alerte doit être lancée lorsque, au moment de l'arrêté des comptes annuels, il est constaté que les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles si la copropriété comprend jusqu'à 200 lots de copropriété (15 % si elle comporte 201 lots et plus)

Ce pourcentage est calculé sur la base des sommes exigibles au titre du budget prévisionnel et des dépenses suivantes :

Travaux de conservation et d'entretien de l'immeuble (hors maintenance)

Travaux portant sur les éléments d'équipement communs (hors maintenance)

Travaux d'amélioration

Études techniques (diagnostics et consultations)

À savoir

les sommes devenues exigibles dans le mois qui précède la date de clôture de l'exercice ne sont pas considérées comme des impayées.

La procédure d'alerte peut aussi être lancée **en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins 2 ans.**

Dans ces circonstances, le syndic doit informer le conseil syndical. Cette information doit présenter l'état des impayés avant répartition à la date de clôture des comptes. La lettre doit être adressée **sans délai** à chaque membre du conseil syndical.

Le syndic doit saisir sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc.

Quelle est la procédure pour désigner un mandataire ad hoc ?

Le syndic a **1 mois** à partir de la clôture des comptes pour faire un recours auprès du président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble et demander la désignation d'un mandataire ad hoc.

À savoir

le syndic n'a pas besoin d'obtenir l'autorisation en assemblée générale des copropriétaires pour saisir le tribunal.

En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, en l'absence de syndic ou en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins 2 ans, le président du tribunal judiciaire peut être saisi directement par l'une des personnes suivantes :

Copropriétaires représentant au moins 15 % des voix du syndicat des copropriétaires

Président du conseil syndical. Il agit aux frais du syndicat des copropriétaires. Il doit fournir au syndic un état des frais de justice prévisionnels accompagné de devis pour qu'il procède aux avances nécessaires

Créancier dont les factures de travaux, d'eau ou d'énergie, votées par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées depuis au moins 6 mois et après un commandement de payer non respecté

Préfet

Procureur de la République

Président de l'organe délibérant de l' EPCI compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble

Maire de la commune où est situé l'immeuble

Lorsque la demande tendant à la désignation d'un mandataire ad hoc n'émane pas du syndic, le président du tribunal judiciaire statue en la forme des référés. L'assignation est délivrée au syndicat des copropriétaires.

La saisine doit être accompagnée des pièces justificatives (factures impayées, lettres de rappel, mises en demeure, échanges de courriers divers...).

Le président du tribunal judiciaire peut entendre toute personne de son choix avant de rendre sa décision.

Attention

les copropriétaires (représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat ou le président du conseil syndical) ou les créanciers qui ont fait un recours auprès du président du tribunal judiciaire doivent en informer le préfet, le maire de la commune où est situé l'immeuble et le président de l'organe délibérant de l' EPCI compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

Le tribunal judiciaire peut désigner par ordonnance ou sur requête un mandataire ad hoc dont il détermine les missions et la rémunération.

Le mandataire ad hoc désigné reçoit pour l'ensemble de sa mission une rémunération forfaitaire dont le montant est fixé en tenant compte du nombre de lots dans la copropriété.

Le mandataire ad hoc peut être un administrateur judiciaire ou, exceptionnellement, une personne physique (un particulier) ou une personne morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière et remplissant notamment des conditions d'impartialité et d'indépendance.

Le mandataire ad hoc désigné doit en avertir, sans délai, les copropriétaires par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise contre émargement.

À savoir

Le mandataire ad hoc ne peut pas être désigné syndic à la fin de sa mission.

Quelle est la mission du mandataire ad hoc ?

Le mandataire ad hoc a la mission suivante :

Analyser la situation financière de la copropriété et l'état de l'immeuble

Élaborer des préconisations pour rétablir l'équilibre financier et assurer la sécurité de l'immeuble

Mener toute action de médiation et de négociation entre les parties en cause

Le mandataire ad hoc peut se faire assister à ses frais, sur autorisation du juge, de tout tiers de son choix pour mener sa mission.

Par ailleurs, le syndic doit fournir au mandataire ad hoc désigné l'ensemble des documents nécessaires à la réalisation de sa mission. La transmission de ces documents doit être faite dans les 15 jours suivant la notification de l'ordonnance du juge au syndic.

Le mandataire ad hoc peut saisir le président du tribunal judiciaire des difficultés rencontrées dans l'exercice de sa mission.

Le mandataire ad hoc doit d'abord adresser un rapport de mission au président du tribunal judiciaire dans **undélai de 3 mois renouvelable une fois**.

Ce rapport doit comporter les éléments suivants :

État des lieux de l'organisation juridique et foncière de la copropriété

Situation technique de l'immeuble (analyse des charges courantes, travaux et opérations exceptionnels et diagnostics)

Analyse du fonctionnement des instances de la copropriété, de l'ensemble des comptes (impayés, dettes et créances non recouvrées, ...), contentieux en cours et contrats souscrits

Préconisations, calendrier des actions à mettre en œuvre par ordre de priorité et estimation sommaire des dépenses et recettes envisagées dans le cadre de ces actions

Lorsque le mandataire ad hoc constate que la copropriété rencontre d'importantes difficultés financières ou de gestion, il doit saisir le juge pour qu'il désigne un administrateur provisoire pour éviter de retarder la mise en œuvre des mesures remédiant aux difficultés.

Ce rapport doit ensuite être transmis par le greffe du tribunal judiciaire au syndic, au conseil syndical, au maire de la commune où se situe l'immeuble, au préfet et au président de l'organe délibérant de l' EPCI compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

Quelles sont les obligations du syndic quand la copropriété rencontre des difficultés financières ?

Le syndic doit informer chaque copropriétaire de la possibilité de consulter le rapport de mission, à son bureau ou tout autre lieu fixé par l'assemblée générale, pendant les heures ouvrables dans le mois qui suit la remise du rapport. Cette information doit leur parvenir par **l'un des moyens suivants** :

Lettre recommandée avec avis de réception

Remise contre émargement

Courrier électronique

Un extrait du rapport peut être joint au courrier.

Une copie du rapport peut être remise à tout copropriétaire qui en fait la demande et à ses frais, y compris par voie dématérialisée.

Le syndic doit inscrire les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre du rapport à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires. Cette assemblée générale doit se tenir dans les délais suivants :

Dans les 6 mois suivant la remise du rapport si aucune mesure d'urgence n'est recommandée

Ou dans les 3 mois suivant la remise du rapport si des mesures d'urgence sont recommandées

Le syndic doit convoquer une assemblée générale spéciale si aucune assemblée n'est déjà prévue dans le délai (6 ou 3 mois).

Le procès-verbal de l'assemblée générale qui s'est tenue doit par la suite être notifié par le syndic dans les 6 mois suivants la remise du rapport aux personnes suivantes :

Auteurs de la saisine

Juge

Mandataire ad hoc

Qui supporte les frais d'intervention du mandataire ad hoc ?

Le président du tribunal judiciaire précise et motive spécialement dans sa décision l'imputation des frais relatifs à l'intervention du mandataire ad hoc. Cette affectation peut avoir lieu entre le syndicat des copropriétaires et les autres parties à la procédure, ou le partage des frais entre eux.

Copropriété en difficulté

Et aussi...

- Copropriété en difficulté : intervention d'un administrateur provisoire
- Copropriété en graves difficultés : plan de sauvegarde
- Copropriété en difficulté : état de carence

Pour en savoir plus

- Copropriétés en difficulté : que faire ?

Source : Institut national de la consommation (INC)

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Comment faire si...

J'achète un logement

Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 29-1 A
Copropriétés concernées
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 29-1 B
Saisine et décision du juge
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 29-1 C
Personnes désignées en tant que mandataire ad hoc
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 61-2
Charges exigibles
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 61-3
Tribunal compétent
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 61-4
Information du conseil syndical
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 61-5
Saisine par un créancier
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 61-6
Modalité de saisine du juge
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 61-7
Désignation du mandataire
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 61-9
Transmission de l'ordonnance
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 61-10
Assistance du mandataire
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 61-11
Consultation du rapport du mandataire



Ville de
Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00