



Le mandataire ad hoc (procédure d'alerte préventive)

Lorsque la copropriété rencontre des difficultés financières, un mandataire ad hoc peut, à titre préventif, être désigné par le juge. Il aura pour mission de dresser un état des lieux de la situation financière et du bâti de la copropriété et de rétablir son équilibre financier avant qu'il ne soit plus gravement compromis.

La loi ALUR a complété le dispositif existant et a apporté des précisions sur les conditions de mise en œuvre de la procédure (modification des seuils de déclenchement, élargissement des personnes pouvant la mettre en œuvre, précisions sur la compétence professionnelle du mandataire ad hoc et sur la répartition des frais), ainsi que sur les conséquences de la remise du rapport.

A l'exception des mesures dont l'entrée en vigueur nécessite la parution d'un décret (modalités d'intervention ou compétence professionnelle notamment), les nouvelles dispositions portant sur le mandataire ad hoc s'appliquent depuis le 27 mars 2014 (condition d'ouverture de la procédure notamment).

1. Recevabilité de la demande de désignation d'un mandataire ad hoc

- 1.1. Seuils de déclenchement de la procédure
- 1.2. Notion d'impayé
- 1.3. . Qualité pour agir
- 1.4. Procédure

2. Décision du juge relative à la désignation d'un mandataire

- 2.1. Mission du mandataire et sort des frais de procédure
- 2.2. Choix du mandataire

3. Notification de la décision

4. Rapport du mandataire

5. Suites données au rapport

- 5.1. Information par le greffe
- 5.2. Décisions de l'assemblée générale

6. Passerelle avec la mission de l'administrateur provisoire

1- Recevabilité de la demande de désignation d'un mandataire ad hoc

La demande de désignation d'un mandataire ad hoc doit être déposée auprès du tribunal de grande instance du lieu de situation de la copropriété. Elle est faite par l'intermédiaire d'un avocat par voie de requête ou de référé (situations d'urgence).

1.1. Seuils de déclenchement de la procédure

(Loi du 10 juillet 1965 : art. [29-1A](#)/Loi ALUR : art. 63)

La demande de désignation d'un mandataire ad hoc suppose une situation d'impayé. La loi ALUR opère, désormais, une distinction selon la taille de la copropriété en prévoyant deux seuils de déclenchement :

- pour les copropriétés de plus de 200 lots, l'impayé doit atteindre 15 % des sommes exigibles,
- pour les autres copropriétés, l'impayé doit atteindre 25 % des sommes exigibles.

1.2. Notion d'impayé

L'impayé est constitué lorsqu'à la clôture des comptes il atteint 25 % (ou 15 % pour les copropriétés de plus de 200 lots) des sommes exigibles au titre :

- du budget prévisionnel (dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et des équipements communs de l'immeuble /loi du 10.7.65 : art. [14-1](#)),
- des dépenses hors budget (dépenses hors maintenance, travaux d'amélioration, études/ loi du 10.7.65 : art. [14-2](#)).

Ne sont cependant pas considérées comme impayées les sommes devenues exigibles dans le mois précédant la date de clôture des comptes (*décret du 17.3.67 : art. [61-2](#)*).

1.3. Qualité pour agir

Le syndic doit saisir le tribunal dans le mois qui suit la clôture des comptes, après en avoir informé le conseil syndical. Il doit adresser à chacun des copropriétaires l'état des impayés, avant répartition, à la date de la clôture de l'exercice comptable (*décret du 17.3.67 : art. [61-4](#)*).

En cas de carence du syndic, la demande peut être présentée par :

- les copropriétaires représentant 15 % des voix du syndicat. La mise en demeure du syndic qui méconnaît son obligation légale n'est pas requise,
- tout créancier dont les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie, ou les factures de travaux (votés et exécutés) sont restées impayées depuis plus de 6 mois. Le créancier doit avoir adressé préalablement au syndic un commandement de payer resté infructueux.

Dans ces deux situations, le demandeur doit informer de la saisine du tribunal, le maire de la commune où est implanté l'immeuble, le préfet, et le président de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat.

Depuis le 27 mars 2014 (date d'entrée en vigueur de la loi ALUR), la saisine du juge en vue de la désignation d'un mandataire ad hoc est également ouverte (*loi du 10 juillet 1965 : art. [29-1A](#) /Loi ALUR : art. 63*) au maire de la commune où se situe la copropriété, au président de l'établissement de coopération communale (EPCI) compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble, au préfet ainsi qu'au procureur de la République.

1.4. Procédure

(Loi du 10 juillet 1965 : art. [29-1A](#)/Loi ALUR : art. 63)

La demande est introduite par voie de requête ou par voie de référé. Elle est accompagnée des pièces de nature à justifier la demande.

2. Décision du juge relative à la désignation d'un mandataire ad hoc

2.1. Mission du mandataire et sort des frais de procédure

(Loi du 10 juillet 1965 : art. [29-1B](#)/Loi ALUR : art.63)

A l'occasion de la désignation du mandataire ad-hoc, le juge doit déterminer sa mission et sa rémunération. Les modalités d'intervention seront fixées par décret. Le juge doit également préciser et motiver dans son ordonnance l'imputation et la répartition des frais entre le syndicat et les autres parties à la procédure (avant la loi ALUR, les frais étaient supportés par le créancier s'il formait la demande).

2.2. Choix du mandataire ad hoc

(Loi du 10 juillet 1965: art. [29-1C](#)/Loi ALUR : art. 63)

La loi ALUR désigne les personnes physiques ou morales pouvant exercer la mission de mandataire ad hoc (pas de précisions auparavant). Il s'agit :

- des administrateurs judiciaires inscrits sur une liste (*code de commerce* : [L.811-2](#)/ cette disposition vise à habilitier les administrateurs agissant ordinairement en matière commerciale),
- des personnes justifiant d'une expérience et d'une qualification particulières et remplissant des conditions particulières définies par décret (*à paraître*). Le recours à ces personnes doit être exceptionnel et la décision du juge être spécialement motivée.

Quel que soit le choix du juge, les personnes désignées comme mandataires doivent remplir des conditions d'indépendance, d'impartialité et de probité. Ils ne doivent notamment pas, au cours des cinq dernières années, avoir eu de liens avec les différentes parties ou avoir perçu de rétribution du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers à l'origine de la procédure.

Le mandataire ad hoc ne peut être désigné syndic à l'issue de sa mission.

3. Notification de la décision

(Décret du 17 mars 1967: art. [61-9](#))

Une fois l'ordonnance prise, elle doit être portée à la connaissance des copropriétaires par remise contre émargement ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par le mandataire ad hoc désigné.

4. Rapport du mandataire ad hoc

(Loi du 10 juillet 1965 : art. [29-1B](#)/Loi ALUR : art.63)

Le mandataire ad hoc a un rôle d'expertise, d'assistance et éventuellement de médiation. Il doit remettre un rapport au juge dans le délai de trois mois (renouvelable une fois par décision du juge) à compter de sa désignation. Pour ce faire, le mandataire ad hoc :

- procède à une analyse de la situation financière du syndicat et de l'état de l'immeuble,
- élabore des préconisations pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et pour assurer la sécurité des occupants de l'immeuble,
- présente le résultat des actions de médiation ou de négociation éventuellement menées avec les parties en cause.

Il peut se faire assister, à sa demande et à ses frais, de tout technicien pour l'accomplissement de sa mission, sur une question particulière (*décret du 17.3.67* : art. [61-10](#) / *décret à paraître*).

Le syndic est tenu de fournir tous les documents demandés par le mandataire nécessaires à sa mission dans un délai de quinze jours à compter de la notification de l'ordonnance au syndic. Le mandataire peut également obtenir du maire ou du préfet les pièces relatives aux procédures de police engagées à l'encontre du syndicat.

Il peut saisir le juge des difficultés dans l'exercice de sa mission.

Au cours de cette procédure, le conseil syndical et le syndic restent en place et conservent leurs pouvoirs.

5. Suites données au rapport

(Loi du 10 juillet 1965: art. [29-1B](#) / Loi ALUR : art. 63)

5.1. Information par le greffe

Le greffe du tribunal de grande instance adresse une copie du rapport du mandataire :

- au syndic,
- au conseil syndical,
- au maire de la commune où est implanté l'immeuble,
- au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat,
- au préfet.

5.2. Décisions de l'assemblée générale

L'assemblée générale doit être tenue dans un délai de six mois suivant la remise du rapport du mandataire (délai réduit à trois mois si des mesures urgentes s'avèrent nécessaires). Si la date de la prochaine assemblée générale n'intervient pas dans ce délai, le syndic convoque une assemblée générale extraordinaire.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre du rapport du mandataire ad hoc.

Le syndic doit notifier le procès-verbal de l'assemblée générale qui statue sur les résolutions de mise en œuvre du rapport du mandataire ad hoc aux parties à l'origine de la procédure, au juge et au mandataire ad hoc. En l'absence de notification dans le délai de six mois, les parties ou le mandataire ad hoc peuvent saisir le juge aux fins d'obtenir :

- une ordonnance enjoignant le syndic à convoquer sans délai l'assemblée générale,
- la désignation d'un administrateur provisoire, à la condition que l'auteur de la saisie remplisse les conditions posées pour former la demande (loi du 10.7.65 : art. [29-1](#)).

6. Passerelle avec la mission de l'administrateur provisoire

(Loi du 10 juillet 1965 : art. [29-1](#))

La situation de la copropriété pouvant évoluer au cours de la mission du mandataire ad hoc, une « passerelle » avec la procédure de désignation de l'administrateur provisoire est prévue par la loi ALUR. Lorsque d'importantes difficultés financières ou de gestion sont constatées par le mandataire ad hoc, celui-ci peut saisir le juge afin qu'un administrateur provisoire soit nommé.

Loi du 10 juillet 1965 : art. [29-1A](#), art. [29-1B](#), art. [29-1C](#) (loi ALUR : art. 63)
Décret du 17 mars 1967 : [art. 61-2 à 61-11](#) (décrets à paraître)