



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français

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

Vérfifié le 01 juin 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Quand une copropriété rencontre des difficultés financières, un mandataire ad hoc doit être désigné pour faire un état des lieux et trouver des solutions visant à rétablir l'équilibre financier. On considère qu'une copropriété rencontre des difficultés financières lorsque le taux d'impayé atteint 25 % si elle comprend jusqu'à 200 *lots de copropriété* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R38693>) (15 % si 201 lots et plus).

Jusqu'à 200 lots de copropriété

De quoi s'agit-il ?

Une copropriété est considérée en difficulté si, au moment où elle arrête les comptes annuels, elle atteint 25 % d'impayé.

➔ **A savoir** : les sommes devenues exigibles dans le mois qui précède l'arrêté des comptes ne sont pas considérées comme des impayées.

Ce pourcentage est calculé sur la base des sommes exigibles au titre du budget prévisionnel (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20586>) 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)

➔ **A savoir** : les sommes devenues exigibles dans le mois précédant la date de clôture de l'exercice ne sont pas considérées comme des impayées.

Procédure de recours au mandataire ad hoc

Information du conseil syndical

Si le niveau des impayés atteint 25 % des charges exigibles, le syndic de copropriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608>) doit en informer le conseil syndical (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2610>) par lettre recommandée avec avis de réception.

Cette information doit présenter l'état des impayés avant répartition à la date de la clôture des comptes. Elle doit être adressée sans délai à chaque membre du conseil syndical.

Saisine du juge

Le syndic a 1 mois à partir de la clôture des comptes pour faire un recours devant le tribunal (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851>) du lieu de l'immeuble et demander la désignation d'un mandataire ad hoc.

S'il n'agit pas dans ce délai, le tribunal peut être saisi directement par l'une des personnes suivantes :

- Copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix de la copropriété
- Président du conseil syndical
- Créancier dont les factures de travaux, d'eau ou d'énergie, restent impayées depuis au moins 6 mois et après un commandement de payer (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R2698>) non respecté
- Préfet ou Procureur de la République
- Président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat
- Maire de la commune où est situé l'immeuble

Dans tous les cas, la saisine doit être accompagnée des pièces justificatives (factures impayées, lettres de rappel, mises en demeure, échanges de courriers divers...).

⚠ **Attention** : les copropriétaires ou les créanciers qui ont saisi le tribunal doivent en informer le maire de la commune de l'immeuble et le préfet.

Désignation du mandataire ad hoc

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

Le mandataire peut être un administrateur judiciaire, une personne physique (un particulier) ou une *personne morale* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R40703>).

Le tribunal peut entendre toute personne de son choix (membre du conseil syndical ou non).

Le mandataire ad hoc a les missions générales suivantes :

- Analyser la situation financière de la copropriété
- Vérifier l'état de l'immeuble afin d'assurer la sécurité des copropriétaires et des locataires
- Mener toute action de médiation et de négociation entre les parties
- Élaborer des préconisations pour rétablir l'équilibre financier

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

Obligations du syndic

Le syndic est tenu de fournir au mandataire désigné l'ensemble des documents nécessaires à la réalisation de sa mission.

La transmission de ces pièces doit être faite dans les 15 jours suivant la notification de l'ordonnance du juge au syndic.

Rapport du mandataire ad hoc

Contenu du rapport

Le rapport du mandataire comporte les éléments suivants :

- État de 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

Consultation du rapport

Ces observations et recommandations doivent être présentées dans un rapport remis au tribunal dans un délai de 3 mois renouvelables une fois.

Ce rapport doit ensuite être transmis par le greffe du tribunal au syndic de copropriété, au conseil syndical, et au maire de la commune de l'immeuble concerné ou au préfet.

Le syndic doit informer chaque copropriétaire de la possibilité de consulter le rapport. Cette information doit leur parvenir par l'un des moyens suivants :

- Lettre recommandée avec avis de réception
- Remise contre émargement
- Courrier électronique après accord du copropriétaire préalablement informé de cette possibilité

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

Les projets de résolutions nécessaires à la mise en œuvre du rapport doivent être débattus en assemblée générale (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2615>) qui doit se tenir :

- dans les 6 mois suivant la remise du rapport si aucune mesure d'urgence n'est préconisée,
- ou dans les 3 mois suivant la remise du rapport si des mesures d'urgence sont prévues.

Le syndic est tenu de convoquer une assemblée générale spéciale si aucune assemblée n'est déjà prévue dans le délai imparti.

Si une assemblée générale est déjà prévue, le syndic y inscrit obligatoirement à l'ordre du jour les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre du rapport.

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

- aux auteurs de la saisine,
- au juge,
- et au mandataire ad hoc.

Frais de recours au mandataire ad hoc

Les frais de procédure liés à la désignation du mandataire ad hoc et à ses interventions sur la copropriété sont répartis par le juge entre le syndic (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608>) et le syndicat des copropriétaires (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2606>).

Lorsque la saisine est à l'initiative d'un créancier, les frais sont mis à sa charge.

De quoi s'agit-il ?

Une copropriété est considérée en difficulté si, au moment où elle arrête les comptes annuels, elle atteint 15 % d'impayés.

➔ **A savoir** : les sommes devenues exigibles dans le mois qui précède l'arrêt des comptes ne sont pas considérées comme des impayés.

Ce pourcentage est calculé sur la base des sommes exigibles au titre du budget prévisionnel (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20586>) 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)

Procédure de recours au mandataire ad hoc

Information du conseil syndical

Si le niveau des impayés atteint 15 % des charges exigibles, le syndic de copropriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608>) doit en informer le conseil syndical (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2610>) par lettre recommandée avec avis de réception.

Cette information doit présenter l'état des impayés avant répartition à la date de la clôture de l'exercice comptable. Elle doit être adressée sans délai à chaque membre du conseil syndical.

Saisine du juge

Le syndic a 1 mois à partir de la clôture des comptes pour faire un recours devant le tribunal (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851>) du lieu de l'immeuble et demander la désignation d'un mandataire ad hoc.

Si'il n'agit pas dans ce délai, le tribunal peut être saisi directement par l'une des personnes suivantes :

- Copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix de la copropriété
- Président du conseil syndical
- Créancier dont les factures de travaux, d'eau ou d'énergie, restent impayées depuis au moins 6 mois et après un commandement de payer (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R2698>) non respecté
- Préfet ou Procureur de la République
- Président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat
- Maire de la commune où est situé l'immeuble

Dans tous les cas, la saisine doit être accompagnée des pièces justificatives (factures impayées, lettres de rappel, mises en demeure, échanges de courriers divers...).

⚠ **Attention** : les copropriétaires ou les créanciers qui ont saisi le tribunal doivent en informer le maire de la commune de l'immeuble et le préfet.

Désignation du mandataire ad hoc

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

Le mandataire peut être un administrateur judiciaire, une personne physique (un particulier) ou une personne morale (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R40703>).

Le tribunal peut entendre toute personne de son choix (membre du conseil syndical ou non).

Le mandataire ad hoc a les missions générales suivantes :

- Analyser la situation financière de la copropriété
- Vérifier l'état de l'immeuble afin d'assurer la sécurité des copropriétaires et des locataires
- Mener toute action de médiation et de négociation entre les parties
- Élaborer des préconisations pour rétablir l'équilibre financier.

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

Obligations du syndic

Le syndic est tenu de fournir au mandataire désigné l'ensemble des documents nécessaires à la réalisation de sa mission.

La transmission de ces pièces doit être faite dans les 15 jours suivant la notification de l'ordonnance du juge au syndic.

Rapport du mandataire ad hoc

Contenu du rapport

Le rapport du mandataire comporte les éléments suivants :

- État de 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

Consultation du rapport

Ces observations et recommandations doivent être présentées dans un rapport remis au tribunal dans un délai de 3 mois renouvelables une fois.

Ce rapport doit ensuite être transmis par le greffe du tribunal au syndic de copropriété, au conseil syndical, et au maire de la commune de l'immeuble concerné ou au préfet.

Le syndic doit informer chaque copropriétaire de la possibilité de consulter le rapport. Cette information doit leur parvenir par l'un des moyens suivants :

- Lettre recommandée avec avis de réception
- Remise contre émargement
- Courrier électronique après accord du copropriétaire préalablement informé de cette possibilité

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

Les projets de résolutions nécessaires à la mise en œuvre du rapport doivent être débattus en assemblée générale (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2615>) qui doit se tenir :

- dans les 6 mois suivant la remise du rapport si aucune mesure d'urgence n'est préconisée,
- ou dans les 3 mois suivant la remise du rapport si des mesures d'urgence sont prévues.

Le syndic est tenu de convoquer une assemblée générale spéciale si aucune assemblée n'est déjà prévue dans le délai imparti.

Si une assemblée générale est déjà prévue, le syndic y inscrit obligatoirement à l'ordre du jour les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre du rapport.

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

- aux auteurs de la saisine,
- au juge,
- et au mandataire ad hoc.

Frais de recours au mandataire ad hoc

Les frais de procédure liés à la désignation du mandataire ad hoc et à ses interventions sur la copropriété sont répartis par le juge entre le syndic (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608>) et le syndicat des copropriétaires (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2606>).

Lorsque la saisine est à l'initiative d'un créancier, les frais sont mis à sa charge.

Textes de loi et références

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 29-1 A [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020448381&cidTexte=LEGITEXT000006068256) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020448381&cidTexte=LEGITEXT000006068256>)
Copropriétés concernées
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 29-1 B [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020448377&cidTexte=LEGITEXT000006068256) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020448377&cidTexte=LEGITEXT000006068256>)
Saisine et décision du juge
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 29-1 C [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028779590&cidTexte=LEGITEXT000006068256) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028779590&cidTexte=LEGITEXT000006068256>)
Personnes désignées en tant que mandataire ad hoc
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 61-2 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124192&cidTexte=LEGITEXT000006061423) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124192&cidTexte=LEGITEXT000006061423>)
Charges exigibles
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 61-3 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124189&cidTexte=LEGITEXT000006061423) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124189&cidTexte=LEGITEXT000006061423>)
Tribunal compétent
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 61-4 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124186&cidTexte=LEGITEXT000006061423) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124186&cidTexte=LEGITEXT000006061423>)
Information du conseil syndical
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 61-5 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124183&cidTexte=LEGITEXT000006061423) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124183&cidTexte=LEGITEXT000006061423>)
Saisine par un créancier
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 61-6 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124180&cidTexte=LEGITEXT000006061423) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124180&cidTexte=LEGITEXT000006061423>)
Modalité de saisine du juge

- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 61-7 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124178&cidTexte=LEGITEXT000006061423) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124178&cidTexte=LEGITEXT000006061423>)
Désignation du mandataire
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 61-9 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124172&cidTexte=LEGITEXT000006061423) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124172&cidTexte=LEGITEXT000006061423>)
Transmission de l'ordonnance
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 61-10 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124170&cidTexte=LEGITEXT000006061423) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124170&cidTexte=LEGITEXT000006061423>)
Assistance du mandataire
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 61-11 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124168&cidTexte=LEGITEXT000006061423) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124168&cidTexte=LEGITEXT000006061423>)
Consultation du rapport du mandataire
- Décret n°2015-999 du 17 août 2015 relatif aux procédures judiciaires applicables aux copropriétés en difficulté [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000031047421) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000031047421>)

Pour en savoir plus

- Copropriétés en difficulté : que faire ? [↗](https://www.inc-conso.fr/content/que-faire-en-cas-de-difficultes-dans-une-copropriete-le-memo) (<https://www.inc-conso.fr/content/que-faire-en-cas-de-difficultes-dans-une-copropriete-le-memo>)
Institut national de la consommation (INC)

COMMENT FAIRE SI...

- J'achète un logement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F15913>)

Tous les comment faire si... (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/comment-faire-si>)