



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

Français ▼

## Copropriété : intervention d'un administrateur ad hoc

Vérfié le 31 juillet 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Lorsque le syndicat de copropriétaires est confronté à de graves problèmes financiers ou qu'il ne parvient plus à assurer la conservation de l'immeuble, le juge désigne un administrateur ad hoc. Celui-ci remplace le syndic pour prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

### Copropriétés concernées

Le recours à un administrateur ad hoc est nécessaire si l'équilibre financier du [syndicat des copropriétaires \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2606\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2606) est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de maintenir l'immeuble dans un bon état général.

### Recours à un administrateur ad hoc

Saisine du juge

L'une des personnes suivantes doit saisir le [tribunal \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851) pour faire nommer un administrateur ad hoc :

- [Syndic de copropriété \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608) après consultation du [conseil syndical \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2610\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2610)
- Copropriétaire représentant au moins 15 % des voix de la copropriété
- Procureur de la République
- Maire
- Président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat
- Préfet
- [Mandataire ad hoc \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20388\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20388)

Désignation d'un administrateur ad hoc

L'administrateur est désigné par le juge pour une durée d'au minimum 1 an. L'administrateur peut être :

- Administrateur judiciaire
- Personne possédant une expérience de 3 ans en gestion de copropriété ou dans le conseil des syndicats de copropriétaires et titulaire d'un diplôme juridique de niveau master 2
- Mandataire ad hoc qui s'est occupé de l'immeuble, sur décision motivée et après consultation du conseil syndical

**▲ Attention :** l'administrateur ad hoc doit être indépendant du syndic, du syndicat de copropriétaire et des [créanciers: titreContent](#) (pas de lien financier, de conseil, de subordination et aucun intérêt dans le mandat confié).

Missions de l'administrateur ad hoc

L'administrateur est chargé de prendre les mesures nécessaires pour rétablir le fonctionnement normal de la copropriété.

Pour assurer sa mission, le tribunal lui confie tous les pouvoirs du syndic de copropriété et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale et du conseil syndical. Ses prises de décision nécessitent alors l'avis préalable du conseil syndical, sauf urgence.

Le mandat du syndic cesse d'office et sans indemnité.

Dès qu'il prend une décision concernant la copropriété, l'administrateur doit la mentionner sur le [registre des procès-verbaux d'assemblée générale \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2636\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2636). Il doit également en informer chaque copropriétaire, avec si besoin l'appel de fonds correspondant, par l'un des moyens suivants :

- Lettre recommandée avec avis de réception
- Remise contre émargement
- Courrier électronique si le copropriétaire a accepté cette forme

### Conséquences de sa désignation

Suspension des créances

La désignation de l'administrateur entraîne les conséquences suivantes :

- Suspension des [créances: titreContent](#) antérieures (hors créances publiques ou sociales)
- Interruption des remboursements d'un [emprunt collectif \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31418\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31418)

- Interruption et interdiction des actions en justice visant à la condamnation du syndicat débiteur ou la résolution d'un contrat pour défaut de paiement
- Arrêt et interdiction des procédures d'exécution ou de distribution (procédures de saisie)
- Suspension des majorations ou pénalités contractuelles (ainsi que les clauses de résolution contractuelle)

#### Déclaration de créances

Les créanciers ont 3 mois pour déclarer leurs créances: titreContent à partir de la désignation de l'administrateur.

La déclaration de créance est faite auprès de l'administrateur par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle doit contenir les mentions suivantes :

- Identité du créancier et coordonnées de la personne qui le représente
- Montant de la créance due au jour de l'ordonnance de désignation de l'administrateur
- Tout élément susceptible de prouver la créance
- Mode de calcul des intérêts
- Nature de la garantie dont la créance est éventuellement assortie
- Indication de la juridiction saisie si la créance fait l'objet d'un litige

Les créances relatives à un contrat de travail n'ont pas à être déclarées (arriérés de salaire du gardien par exemple).

L'administrateur établit la liste des créances et leur montant et la dépose au greffe du tribunal. Le greffier fait publier au [Bodacc](#) () une insertion pour indiquer ce dépôt.

Les créanciers ont 2 mois à partir de la publication de la liste pour en contester le contenu auprès du tribunal.

#### Projet d'échéancier du règlement des dettes

Un projet d'échéancier est notifié par lettre recommandée avec avis de réception aux créanciers qui ont 2 mois à partir de la notification pour faire part de leurs observations.

Ce document comprend l'échéancier global et l'échéancier détaillé relatif au créancier concerné.

#### Échéancier définitif du règlement des dettes

L'administrateur dépose le plan d'apurement définitif (échéancier définitif du règlement des dettes) au greffe du tribunal pour qu'il soit homologué par le juge.

Ce plan doit présenter les informations suivantes :

- État des dettes (déclarées et non recouvrables)
- Trésorerie prévisionnelle du syndicat sur la durée du plan (dont les dépenses nécessaires à la préservation de l'immeuble et éventuellement à la réduction des charges et au respect du plan)
- Échéancier des appels de fonds auprès des copropriétaires
- Échéanciers détaillés par créancier

Certains documents doivent être joints en annexe :

- Liste des travaux nécessaires au redressement financier de la copropriété et à la préservation de l'immeuble
- Liste indicative des mesures de gestion et des procédures amiables ou contentieuses envisagées
- Observations du conseil syndical et des créanciers
- État détaillé des impayés des copropriétaires
- Inventaire des biens susceptibles d'être vendus
- Projet de convention d'administration provisoire renforcée si elle existe

Le plan d'apurement définitif remis au juge ne peut pas excéder 5 ans et doit être notifié à tous les créanciers, à chaque copropriétaire, et au conseil syndical.

Cette notification doit se faire par lettre recommandée avec avis de réception, par remise contre émargement ou par voie électronique si le copropriétaire a accepté cette forme.

## Rapport de fin de mission de l'administrateur provisoire

L'administrateur rend compte de son travail dans un rapport transmis au tribunal, à sa demande, au moins 1 fois par an.

Ce document doit indiquer toutes les mesures à adopter pour redresser la situation financière de la copropriété.

Si les conclusions du rapport recommandent de soumettre certaines questions à l'assemblée générale des copropriétaires, elles doivent être inscrites à l'ordre du jour de cette assemblée.

L'administrateur doit informer individuellement chaque copropriétaire de la possibilité de consulter le rapport.

Cette information doit se faire par l'un des moyens suivants :

- Lettre recommandée avec avis de réception
- Remise contre émargement
- Courrier électronique si le copropriétaire a accepté cette forme

## Textes de loi et références

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 29-1 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020448379&cidTexte=JORFTEXT000000880200) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020448379&cidTexte=JORFTEXT000000880200>)  
*Intervention de l'administrateur ad hoc*
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 29-2 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006471857&cidTexte=JORFTEXT000000880200) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006471857&cidTexte=JORFTEXT000000880200>)  
*Copie de l'ordonnance*
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 29-3 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006471863&cidTexte=JORFTEXT000000880200) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006471863&cidTexte=JORFTEXT000000880200>)  
*Créances susceptibles d'être suspendues*
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 29-4 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028807697&cidTexte=JORFTEXT000000880200) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028807697&cidTexte=JORFTEXT000000880200>)  
*Déclaration de créances*
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 29-5 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006471883&cidTexte=JORFTEXT000000880200) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006471883&cidTexte=JORFTEXT000000880200>)  
*Plan d'apurement de dettes*
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 62-1 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006488948&cidTexte=LEGITEXT000006061423) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006488948&cidTexte=LEGITEXT000006061423>)  
*Compétence juridictionnelle*
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 62-2 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124195&cidTexte=JORFTEXT000000305770) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124195&cidTexte=JORFTEXT000000305770>)  
*Saisine du juge*
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 62-4 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006488972&cidTexte=JORFTEXT000000305770) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006488972&cidTexte=JORFTEXT000000305770>)  
*Mesures d'instruction*
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 62-5 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000018846106&cidTexte=JORFTEXT000000305770) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000018846106&cidTexte=JORFTEXT000000305770>)  
*Durée et étendue de la mission de l'administrateur ad hoc*
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 62-6 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006488988&cidTexte=JORFTEXT000000305770) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006488988&cidTexte=JORFTEXT000000305770>)  
*Transmission des documents de copropriété*
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 62-7 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006488995&cidTexte=JORFTEXT000000305770) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006488995&cidTexte=JORFTEXT000000305770>)  
*Avis du conseil syndical*
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 62-8 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006489004&cidTexte=JORFTEXT000000305770) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006489004&cidTexte=JORFTEXT000000305770>)  
*Registre des décisions d'AG*
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 62-9 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006489010&cidTexte=JORFTEXT000000305770) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006489010&cidTexte=JORFTEXT000000305770>)  
*Information des copropriétaires (décisions de l'administrateur ad hoc)*
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 62-10 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006489018&cidTexte=JORFTEXT000000305770) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006489018&cidTexte=JORFTEXT000000305770>)  
*Aide d'un tiers*
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 62-11 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124198&cidTexte=JORFTEXT000000305770) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124198&cidTexte=JORFTEXT000000305770>)  
*Rapport de l'administrateur ad hoc*
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 62-12 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006489035&cidTexte=JORFTEXT000000305770) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006489035&cidTexte=JORFTEXT000000305770>)  
*Information des copropriétaires (rapport de l'administrateur)*
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 62-13 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006489044&cidTexte=JORFTEXT000000305770) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006489044&cidTexte=JORFTEXT000000305770>)  
*Pré-rapport*
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 62-14 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006489051&cidTexte=JORFTEXT000000305770) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006489051&cidTexte=JORFTEXT000000305770>)  
*Questions inscrites à l'ordre du jour*
- 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>)

- Engagements et qualité
- Mise à disposition des données
- Partenaires
- Co-marquage
- 3939 Allo Service Public

#### Nous connaître

- À propos
- Aide
- Contact

## RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Service Public vous informe et vous oriente vers les services qui permettent de connaître vos obligations, d'exercer vos droits et de faire vos démarches du quotidien.

Il est édité par la Direction de l'information légale et administrative et réalisé en partenariat avec les administrations nationales et locales.

- [legifrance.gouv.fr](https://legifrance.gouv.fr)
- [gouvernement.fr](https://gouvernement.fr)
- [data.gouv.fr](https://data.gouv.fr)

#### Nos partenaires

- 

[Plan du site](#) [Accessibilité : totalement conforme](#) [Accessibilité des services en ligne](#) [Mentions légales](#) [Données personnelles et sécurité](#) [Conditions générales d'utilisation](#) [Gestion des cookies](#)

Sauf mention contraire, tous les textes de ce site sont sous licence etalab-2.0