

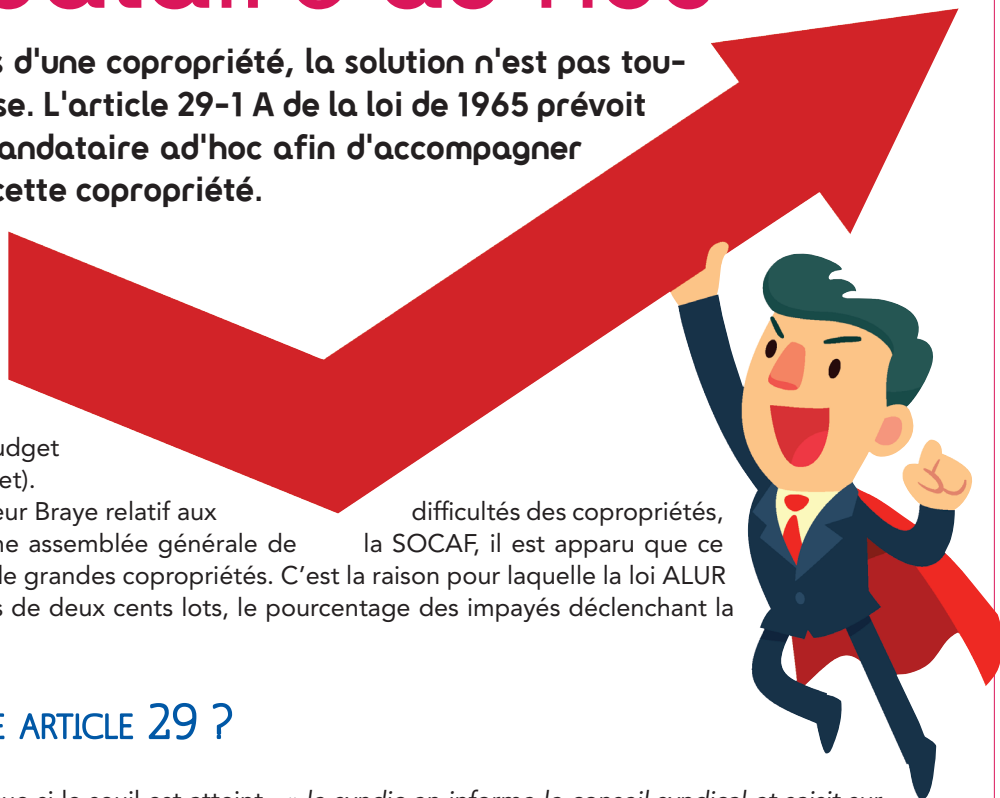
## La désignation d'un mandataire ad hoc

Face aux difficultés financières d'une copropriété, la solution n'est pas toujours une procédure contentieuse. L'article 29-1 A de la loi de 1965 prévoit la possibilité de nommer un mandataire ad hoc afin d'accompagner le rétablissement financier de cette copropriété.

### QUEL SEUIL ?

L'article 29-1 A prévoyait initialement que cette procédure devait être engagée lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 (budget prévisionnel) et 14-2 (dépenses hors budget).

Suite à la publication du rapport du sénateur Braye relatif aux difficultés des copropriétés, la SOCAF, il est apparu que ce rapport présenté par son auteur lors d'une assemblée générale de la SOCAF, il est apparu que ce seuil pouvait se révéler sous-estimé pour de grandes copropriétés. C'est la raison pour laquelle la loi ALUR a prévu que pour les copropriétés de plus de deux cents lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %.



### QUI DÉCLENCHE LA PROCÉDURE ARTICLE 29 ?

L'article 29-1 A de la loi de 1965 prévoit que si le seuil est atteint, « le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc ». **C'est donc bien une mission du syndic.**

**La loi a également prévu la carence du syndic.** En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, le juge peut être saisi d'une même demande par :

- Des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat ;
- Un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux ;
- Le représentant de l'Etat dans le département ou le procureur de la République près le tribunal de grande instance ;
- Le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ;
- Le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

### L'IMMATRICULATION : QUEL IMPACT ?

La loi ALUR a également mis en place l'immatriculation des copropriétés. Depuis le 31 décembre 2018, la totalité des copropriétés sont immatriculées et publient chaque année leurs comptes. Cette information est accessible notamment aux services d'urbanisme des communes et communautés de communes qui pourraient s'en saisir pour déclencher eux-mêmes des procédures de l'article 29-1 A. Il faudra donc être vigilant quant au respect de cette obligation du syndic pour éviter toute mise en cause ultérieure.

Il est important de noter ici que les personnes qui peuvent déclencher cette procédure sont donc nombreuses !

### L'EFFET DE LA PROCÉDURE ARTICLE 29

Le juge, saisi dans les conditions prévues à l'article 29-1A et statuant par ordonnance sur requête ou comme en matière de référé, **peut désigner un mandataire ad hoc dont il détermine la mission et la rémunération.** L'ordonnance précise l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et les autres parties à la procédure, ou le partage des frais entre eux. Une formulation intéressante puisque la première

version du texte qui prévoyait expressément la possibilité pour le syndic de supporter une partie de ces frais a été supprimée.

Dans un délai de trois mois renouvelable une fois par décision du juge, le mandataire ad hoc adresse au juge un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause. Bien entendu, le syndic a une obligation de collaboration avec le mandataire ad hoc et devra lui fournir tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission. Le délai est court puisque l'ensemble des documents doivent être transmis dans les 15 jours de la notification de l'ordonnance du juge au syndic.

Lorsqu'il constate d'importantes difficultés financières ou de gestion, il saisit le juge aux fins de désignation d'un administrateur provisoire en application de l'article 29-1.

## LA CONVOCATION D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SPÉCIALE

Conformément à l'article 29-1B, le syndic inscrit à l'ordre du jour de la **prochaine assemblée générale les projets de résolutions nécessaires** à la mise en œuvre de ce rapport. Si la prochaine assemblée générale n'intervient pas dans les six mois à compter de la remise du rapport, le syndic convoque une assemblée générale spécialement à cet effet. Si le rapport du mandataire ad hoc préconise des mesures d'urgence, ce délai est ramené à trois mois.

Le procès-verbal de l'assemblée générale statuant sur les résolutions mettant en œuvre le rapport du mandataire est notifié par le syndic aux auteurs de la saisine, au juge et au mandataire ad hoc.

La loi prévoit également les solutions en cas de défaut de collaboration du syndic. En l'absence de notification dans le délai de six mois prévu au sixième alinéa, le mandataire ad hoc ou les parties à l'origine de la procédure peuvent saisir le juge aux fins : 1° D'obtenir une ordonnance enjoignant au syndic de convoquer sans délai l'assemblée générale ; 2° De désignation d'un administrateur provisoire, si les auteurs de la saisine sont habilités à le faire par l'article 29-1.

### L'IMPACT SUR LA VENTE

Depuis la loi ALUR, l'article L. 721-1 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que les annonces relatives à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété mentionnent le fait que le bien est soumis au statut de la copropriété, le nombre de lots, le montant moyen annuel des charges, mais aussi « si le syndicat des copropriétaires fait l'objet de procédures menées sur le fondement des articles 29-1 A et 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée et de l'article L. 615-6 du présent code ». Ainsi, si une procédure de l'article 29-1 A est engagée, cette information apparaîtra sur les annonces et aura bien entendu une influence sur le prix de vente. Il faut donc tout faire pour éviter son déclenchement.

## L'INFORMATION DE L'ADMINISTRATION

Si la procédure de l'article 29-1 A est engagée par le syndic, des copropriétaires ou un créancier, le représentant de l'Etat dans le département, le maire de la commune où est implanté l'immeuble et le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sont informés de la saisine par le ou les demandeurs.

Le greffe du tribunal de grande instance adresse également le rapport du mandataire ad hoc au syndic, au conseil syndical, au maire de la commune où est implanté l'immeuble, au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département. Ces informations pourront notamment permettre à ces organes publics d'apporter leur assistance au rétablissement de la situation financière du syndicat des copropriétaires.

Fiche pratique rédigée par Olivier BEDELEEM