



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

fonctionnement

Question écrite n° 17864

Texte de la question

M. Sébastien Denaja attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la difficulté d'application des articles 29-1-A et 29-1-B concernant la procédure d'alerte des copropriétés en pré-difficulté. L'article 19 de la loi de mobilisation et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 a institué une " procédure d'alerte " des copropriétés en difficulté en créant un article 29-1-A et un article 29-1-B dans la loi du 10 juillet 1965 qui consiste pour le syndic à demander au tribunal de grande instance la nomination d'un " mandataire *ad hoc* " pour éviter que les difficultés financières ne se pérennisent. Ce mandataire se voit confier les missions suivantes : analyse de la situation financière, de l'état de l'immeuble et de la sécurité des occupants, propositions de mesures à même de rétablir l'équilibre financier et enfin négociation auprès des créanciers. Dans un délai de trois mois renouvelable, le mandataire doit adresser au président du TGI un rapport retraçant son action. Ce rapport est adressé au syndic, au conseil syndical, au préfet, et à l'office chargé de l'habitat. Le syndic procède ensuite à l'inscription des projets de résolutions nécessaires à la mise en œuvre du rapport à la prochaine assemblée générale. Or ce principe bien défini par la loi ne génère pas ce type de réaction de la part des syndicats en présence d'une copropriété en situation de faillite. En effet, malgré le nombre de copropriétés ayant atteint le seuil critique des 25 % d'impayés, les tribunaux ne sont encore que trop peu saisis. Si tel est le cas, c'est parce que le syndic reste le « déclencheur » principal de cette procédure et parce que les maires et les présidents d'EPCI n'ont pas été désignés dans la loi comme « déclencheurs » potentiels. Aussi il serait intéressant d'apporter les modifications nécessaires afin que les représentants des collectivités locales puissent déclencher cette procédure en cas de défaillance du syndic et d'améliorer l'application de la recommandation n° 26 de la commission relative à la copropriété. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui transmettre sa position sur ce sujet.

Texte de la réponse

La procédure du mandataire *ad hoc* créée par l'article 19 de la loi de mobilisation et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 vise à prévenir les difficultés des copropriétés en réalisant un audit de la situation financière, de l'état de l'immeuble et de la sécurité des occupants. Les recommandations de cet audit permettent ensuite aux copropriétaires de mettre en place des mesures pour redresser la gestion de leur copropriété et d'entamer une négociation avec les créanciers. Cette procédure est de fait encore peu utilisée, en dépit de son intérêt pour le traitement des premières difficultés des copropriétés. En conséquence, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), publiée au Journal Officiel le 26/03/2014 modifie profondément les règles d'imputation des frais ainsi que le déroulement et les suites données à la mission du mandataire *ad hoc* : - les créanciers et le syndic sont incités à déclencher la procédure en amont puisque, dans ce cas, ils ne supportent plus systématiquement les frais de la procédure ; le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peuvent également déclencher la procédure si le syndic ne l'a pas fait lui-même ; - pour faciliter le déroulement de sa mission, le syndic est tenu de transmettre au mandataire *ad hoc* toutes les pièces qui lui sont nécessaires ; - ce dernier peut s'appuyer sur le juge en cas de refus du syndic ; - le mandataire *ad hoc* peut avoir accès aux documents relatifs aux procédures de police en

cours (procédure de péril, procédure relative aux équipements communs ou procédure d'insalubrité). Un suivi plus contraignant est également prévu suite à la mission du mandataire puisqu'une assemblée générale doit être tenue dans les 6 mois, délai réduit à 3 mois si des mesures urgentes doivent être prises, sinon le juge est saisi pour enjoindre au syndic de convoquer l'assemblée générale ou pour désigner un administrateur provisoire. Ces mesures devaient ainsi permettre de généraliser le recours à cette procédure et d'améliorer son efficacité.

Données clés

Auteur : [M. Sébastien Denaja](#)

Circonscription : Hérault (7^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 17864

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement et égalité des territoires

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [12 février 2013](#), page 1470

Réponse publiée au JO le : [13 mai 2014](#), page 3917