



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

fonctionnement

Question écrite n° 51008

Texte de la question

Mme Sophie Rohfritsch 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 elle lui demande de bien vouloir lui transmettre sa position à 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 lorsque les impayés représentent 25 % des sommes exigibles au titre des articles 14-1 (budget prévisionnel) et 14-2 (appels de fonds pour les travaux) de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. 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, négociation qui peut être initiée par le mandataire lui-même au cours de sa mission. Cette procédure est encore peu utilisée, en dépit de son intérêt pour le traitement des premières difficultés des copropriétés. En conséquence, la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a modifié profondément cette « procédure d'alerte ». Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat peuvent désormais déclencher la procédure si le syndic ne l'a pas fait lui-même. Par ailleurs, les créanciers et le syndic sont également incités à déclencher la procédure en amont puisqu'ils ne supportent plus systématiquement les frais de la procédure dont l'imputation est laissée à l'appréciation du juge. Pour les

grandes copropriétés (de plus de 200 lots), dont le redressement est toujours délicat du fait la complexité de la gouvernance et de la gestion, le seuil de déclenchement de la procédure évoqué précédemment est ramené à 15 %. Ces différentes mesures devraient permettre un recours plus fréquent à cette procédure dont les conditions de déroulement sont également améliorées : 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). Enfin, 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 devraient ainsi permettre de généraliser le recours à cette procédure et d'améliorer son efficacité. Le développement d'outils de connaissance du parc des copropriétés comme le registre d'immatriculation des copropriétés, également instauré par la loi Alur, permettra en outre aux communes et aux EPCI de s'emparer pleinement de cet outil en détectant en amont les copropriétés en difficulté.

Données clés

Auteur : [Mme Sophie Rohfritsch](#)

Circonscription : Bas-Rhin (4^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 51008

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [4 mars 2014](#), page 1979

Réponse publiée au JO le : [1er novembre 2016](#), page 9180