



# Mandataire ad hoc ? Pardon pour les fourmis !

Commentaire article publié le 23/10/2022, vu 681 fois, Auteur : [Amis du DAL](#)

**Dès que le syndic de copropriété est paralysé, ou quand les impayés dépassent un certain seuil, un mandataire ad hoc doit être nommé. Hélas, le texte de loi concerné n'est tout simplement pas appliqué**

## Protestations légitimes

Lors d'un précédent billet relatif aux travaux d'office et paru sur ce blog, les erreurs de l'administration qui intervient de manière maladroite lors de travaux d'office dans des syndicats de copropriétaires difficiles a été évoquée.

Une jurisprudence peu glorieuse a été citée pour ridiculiser les agents publics assez arrogants qui prétendent "donner un coup de pied dans la fourmilière" en punissant les copropriétaires, alors que les pouvoirs publics portent une culpabilité bien plus lourde.

L'idée selon laquelle il est temps de donner un coup de pied dans la fourmilière technocratique a donc été évoquée. La Ligue de Protection des Fourmis a émis des protestations à cet égard. Elle a raison. Pardon pour les fourmis !

Au-delà du fait qu'il est cruel de perturber gratuitement le fonctionnement d'une fourmilière, les fourmis sont des animaux sociaux particulièrement bien organisés. Elles n'ont pas à être comparées à des agents publics qui scient la branche sur laquelle ils sont assis en combattant les principes qui fondent leur existence.

## Faillite accablante

En effet, les services publics n'existent qu'en application de la loi. S'ils ne respectent plus celle-ci, ils n'ont plus de raison d'être. Les fourmis veillent justement à ne pas provoquer le chaos dans la fourmilière qu'elles servent.

Ainsi, quand un immeuble en copropriété a des difficultés financières (25 % d'impayés voire 15 % dans les immeubles de plus de 200 lots), un mandataire ad hoc doit être désigné pour proposer des solutions au plus vite et rendre un rapport au juge avant qu'il ne soit trop tard ([art. 29-1 A, loi du 10 juill. 1965](#)). Au 30 septembre 2022, selon les données de l'immatriculation, 61 432 syndicats des copropriétaires devraient être concernés. Or, à la même date, aucun mandataire ad hoc n'était en fonction en France.

Les préfets, les maires et les procureurs de la République, qui tous ont la possibilité de faire désigner un mandataire ad hoc, ne font donc strictement rien.

Et quand, dans un syndicat des copropriétaires condamné suite à une canalisation d'évacuation nauséabonde, des jugements ne sont pas exécutés, un mandataire ad hoc peut aussi être

désigné pour se substituer au syndic dont la carence est notoire. Il arrive alors que le syndic et les copropriétaires majoritaires résistent à tort et vainement jusqu'à la Cour de cassation ([3<sup>e</sup> ch. civ., 28 sept. 2022, n° 21-19.623](#)).

Jamais des fourmis ne se comporteraient aussi mal que ces acteurs publics ou privés.