



La réforme des missions du mandataire ad hoc du syndicat

publié le 28/11/2014, vu 2481 fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Le mandataire ad hoc voit son rôle de prévention des difficultés renforcé, lui qui avait un rôle d'observateur est élevé au rang d'acteur à part entière.

Aux termes du rapport rendu par l'agence nationale pour l'habitat en janvier 2012, 5 à 15% des syndicats de copropriété seraient en difficultés financières.

La réponse du législateur intervient au travers de la loi ALUR votée le 24 mars 2014, publiée le 26 mars 2014, elle vient modifier les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 portant sur le fonctionnement des copropriétés.

Modifiant en profondeur les dispositions relatives au traitement des difficultés des syndicats. La réforme étant de taille, il convient d'aborder au préalable les nouvelles dispositions applicables aux principaux acteurs du traitement des difficultés des syndicats : le mandataire ad hoc dont il sera question dans les développements ultérieurs et l'administrateur provisoire qui fera l'objet d'un article spécifique.

La loi du 10 juillet 1965 en son article 29-1 A disposait que la désignation d'un mandataire *ad hoc* pouvait être demandée au président du tribunal de grande instance, dès lors qu'il apparaissait à la clôture de l'exercice que les impayés atteignaient 25% des sommes exigibles (article 29-1 A ancien).

Par la suite il revenait au président du tribunal de grande instance de désigner le mandataire et de déterminer sa mission (article 29-1 B).

En application des nouveaux articles 29-1 A et 29-1 B, la désignation du mandataire et l'exercice de ses pouvoirs sont modifiés, afin de permettre une plus grande prévention des difficultés financières du syndicat de copropriété.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014, la désignation du mandataire, prévue à l'article 29-1 A, est facilitée. Ainsi la demande de désignation interviendra si :

- Le montant des impayés à la clôture des comptes est équivalent à « 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2 ».
- Le pourcentage des impayés à la clôture de l'exercice est égal ou supérieur à 15% du budget, pour « les copropriétés de plus de deux cents lots »

L'article 29-1 B quant à lui dispose que le juge « peut désigner un mandataire *ad hoc* dont il détermine la mission et la rémunération ». La mission du mandataire est toujours déterminée par le juge, mais le changement principal intervient au moment de l'exécution de la mission du mandataire.

Afin de faciliter le rôle de prévention des difficultés financières du mandataire, la loi ALUR impose désormais que le syndic est « tenu de fournir au mandataire *ad hoc* tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission »,

En cas d'absence de coopération du syndic le mandataire peut « saisir le juge des difficultés dans l'exercice de sa mission.»

De plus le mandataire peut « obtenir de l'autorité publique compétente les pièces relatives aux procédures de polices engagées contre le syndicat ».

Le mandataire *ad hoc* dans le cadre de sa mission remet un rapport au juge après 3 mois renouvelables. La loi nouvelle ajoute une précision importante ; si le mandataire constate « d'importantes difficultés financières ou de gestion il saisit le juge aux fins de désignation d'un administrateur provisoire » (article 29-1 B).

La possibilité est maintenant laissée au mandataire *ad hoc* de saisir le juge en vue de désigner un administrateur :

« 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 ».*

Le mandataire est désormais doté d'un pouvoir important afin de lui permettre de donner suite aux mesures qu'il préconise.

La désignation d'un administrateur provisoire emportant des effets contraignants pour le syndicat et le syndic ; le mandataire dispose ainsi un moyen de pression pour le mandataire qui souhaite faire appliquer ses préconisations.

Le mandataire *ad hoc* voit son rôle de prévention des difficultés renforcé, lui qui avait un rôle d'observateur est élevé au rang d'acteur à part entière.

Il dispose aujourd'hui d'un véritable pouvoir d'action pour prévenir les difficultés du syndicat ou placer le syndicat sous gestion d'un administrateur provisoire.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information [\(en cliquant ici\)](#).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com