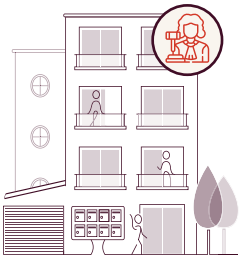
adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement des Yvelines

DIFFICULTÉS EN COPROPRIÉTÉ:

L'intervention judiciaire



Le président du tribunal judiciaire saisi peut être amené à désigner un **mandataire ad hoc** ou un **administrateur provisoire** dans les cas où le syndicat des copropriétaires rencontrerait de graves difficultés financières ou de gestion.

LE MANDATAIRE AD HOC

➔ Quand les **impayés atteignent 25 %** *(15 % dans les copropriétés de plus de 200 lots)* **du budget prévisionnel + fond de travaux** ;

OU

➔ En l'absence de vote de l'AG sur l'**approbation des comptes depuis 2 ans.**

En principe, l'**initiative vient du syndic**, après avoir informé le conseil syndical.

Mais, à défaut de syndic, en cas d'inaction de celui-ci sous 1 mois après approbation des comptes, avec impayés, ou sans approbation des comptes depuis 2 ans, cela peut venir aussi :

- ✓ Des **copropriétaires représentant 15%** des voix du syndicat des copropriétaires,
- ✓ Du **président du conseil syndical**,
- ✓ D'un créancier du syndicat après commandement de payer infructueux, en cas d'impayés de plus de 6 mois d'un contrat d'abonnement, de fourniture d'énergie et d'eau ou d'un marché de travaux *(sous conditions)*,
- ✓ Du préfet, du maire de la commune ou du président de l'EPCI compétent en matière d'habitat,
- ✓ Du procureur de la république.

Le président du Tribunal judiciaire [TJ] désigne par ordonnance un mandataire ad hoc, qui doit lui rendre un **rapport sous 3 mois** comprenant ses préconisations.

Ce **rapport est transmis à plusieurs personnes dont le syndic, qui DOIT convoquer une AG** *(sans quoi il pourra être enjoint judiciairement de le faire)* pour voter les résolutions préconisées et le notifier, par un procès-verbal, au président, mandataire et auteur(s) de la saisie dans un délai de 3 à 6 mois à compter de la réception du rapport *(selon l'urgence)*.

L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

➔ Lorsque l'équilibre financier du syndicat est gravement compromis ;

➔ Lorsque le syndicat est dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ;

➔ En cas d'expropriation ou de dissolution du syndicat des copropriétaires.

Peuvent engager cette démarche :

- ✓ Le syndic,
- ✓ Les copropriétaires représentant plus de 15 % des voix,
- ✓ Le maire de la commune, le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, le préfet,
- ✓ Le procureur de la république,
- ✓ **Le mandataire ad hoc désigné.**

Le président du TJ désigne un **administrateur provisoire et lui confère les pouvoirs :**

- ✓ **du syndic** dont le mandat cesse immédiatement,
- ✓ **du conseil syndical**,
- ✓ **de l'assemblée générale des copropriétaires (tout ou partie).**

Les créances exigibles à l'égard du syndicat sont suspendues.

L'administrateur rend un 1er rapport intermédiaire avec les **mesures préconisées sous 6 mois** *(sauf mandataire précédemment nommé)*.

Il liste les créances à l'encontre du syndicat et établit un plan d'apurement de 5 ans maximum.

➔ Les créanciers ont 2 mois pour le contester.

Il peut engager plusieurs **démarches contraignantes** *(vente d'actif, division du syndicat, sollicitation d'un plan de sauvegarde...)*.

ADIL des Yvelines
80 bis av. du Général Leclerc
78220 VIROFLAY
contact@adil78.org - 01 39 50 84 72
www.adil78.org - rdv.adil78.org
SIRET : 494 578 206 000 42

© ADIL78 - Publication novembre 2026