



Comment faire placer une copropriété sous administrateur ad hoc

Par **Tigrette55**, le **30/05/2024 à 14:39**

Je suis copropriétaire dans une copropriété horizontale (ancien village vacances) en grande difficulté : impayés importants de plusieurs copropriétaires, travaux sur les réseaux eau et électricité à réaliser très vite et individualisation des compteurs afin d'éviter les déclarations fausses ou absentes, manque de réactivité du syndic face aux impayés... Comment saisir le juge du tribunal judiciaire afin qu'il nomme un mandataire ou administrateur ad hoc afin de redresser l'état de cette copropriété et quelle rémunération ? Merci

Par **Lingénu**, le **30/05/2024 à 14:45**

Bonjour,

C'est précisé à l'article 29-1A de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 :

Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2-1 ou en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. Pour les copropriétés de plus de deux cents lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %.

En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, en l'absence de syndic ou en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans, le juge peut être saisi d'une même demande par :

1° Des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat ou le président du conseil syndical ;

2° Un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux ;

3° Le représentant de l'Etat dans le département ou le procureur de la République près le tribunal judiciaire ;

4° Le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ;

5° Le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.