



AGIR POUR LE LOGEMENT

# FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER

## Mobilisation pour les copropriétés en difficulté : Les professionnels de la FNAIM répondent présents, mais regrettent les conditions de nomination des mandataires ad hoc

29 Octobre 2015

La loi ALUR du 24 mars 2014 a réformé en profondeur les dispositions applicables aux copropriétés fragiles ou en difficulté. Cette réforme faisait partie des mesures souhaitées par la FNAIM. Celle-ci rappelle en effet que, sur les 8,5 millions de logements relevant du statut de la copropriété, près de 15% sont situés dans des copropriétés considérées comme fragiles ou en difficulté.

### Charges impayées, immeubles dégradés

Le plus souvent, une copropriété se trouve en difficulté lorsque le montant des charges impayées compromet son équilibre financier ou lorsque les copropriétaires ne sont plus en mesure de financer les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, les deux situations pouvant être liées.

La réforme vient donc à propos renforcer la procédure d'alerte en cas de dépassement d'un seuil de charges impayées, instaurée en 2009, mais insuffisamment efficace. Pour les copropriétés les plus dégradées et/ou surendettées, de nouvelles solutions sont désormais applicables : plan d'apurement des dettes, plan de sauvegarde, division de la copropriété, obligation de travaux, cession de parties communes, etc.

### Recourir à des gestionnaires expérimentés

En présence d'une copropriété en difficulté, c'est au syndic ou, à défaut, aux copropriétaires, à des créanciers, voire au maire de la commune ou à un représentant de l'Etat de saisir le juge afin que celui-ci désigne un mandataire ad hoc qui aura la mission de redresser la situation.

**Une expérience particulière requise...** Pour exercer les fonctions de mandataire ad hoc ou d'administrateur provisoire, le juge peut désigner un administrateur judiciaire ou, à titre exceptionnel et par décision spécialement motivée, une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire.

**« L'intention du législateur était claire. Il ouvrait la possibilité de recourir aux compétences de terrain acquises par des professionnels, parmi lesquels des syndics, spécialisés dans l'administration et le redressement de copropriétés en difficulté. Hélas, le décret d'application de cette mesure ne va pas dans ce sens »,** regrette Jean-François BUET, Président de la FNAIM.

**...mais la valorisation des acquis non retenue.** Dans le décret du 17 août 2015 relatif aux procédures judiciaires applicables aux copropriétés en difficulté, les deux conditions (**cumulatives**) requises pour être mandataire ad hoc ou administrateur provisoire sont les suivantes :

- Une expérience d'au moins trois ans dans la gestion d'une copropriété ou pour les mandataires ad hoc, dans le conseil des syndicats de copropriétaires.
- Un diplôme de niveau master 2 attestant de compétences dans les trois domaines suivants : droit civil, comptabilité et construction ou gestion immobilière.

Oubliée la promesse de la loi de valoriser les acquis de professionnels spécialisés ! **« Le traitement des copropriétés en difficulté risque de devoir se passer des compétences pourtant avérées de certains professionnels rompus de longue date à cette pratique simplement parce qu'ils n'ont pas un master 2 en poche... C'est dommage »,** conclut Jean-François BUET.

Contact Presse FNAIM

Galivel& Associés – Carol Galivel / Pascale Pradère – 01 41 05 02 02 - galivel@galivel.com

#### **A propos de la FNAIM**

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est l'organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales.

La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Ethique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur.

Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI).

---

#### **Contact Presse FNAIM**

**Galivel& Associés – Carol Galivel / Pascale Pradère – 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - [www.galivel.com](http://www.galivel.com)