

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE LA JUSTICE

#### Arrêté du 8 octobre 2015 fixant la rémunération applicable au mandataire *ad hoc* et à l'administrateur provisoire désignés en matière de copropriétés en difficulté

NOR : JUSC1517480A

La garde des sceaux, ministre de la justice, et la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, Vu loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis modifiée, notamment ses articles 29-1 C et 29-1 dans leur rédaction résultant de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis modifié, notamment ses articles 61-1-4 et 61-1-5 dans leur rédaction résultant du décret n° 2015-999 relatif aux procédures judiciaires applicables aux copropriétés en difficulté ;

Vu le décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 modifié relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires,

Arrêtent :

#### CHAPITRE I<sup>er</sup>

##### Le mandataire *ad hoc*

**Art. 1<sup>er</sup>.** – La rémunération forfaitaire revenant au mandataire *ad hoc* en application des dispositions de l'article 61-1-4 du décret du 17 mars 1967 susvisé est fixée à :

- 1 500 euros (HT) pour les copropriétés comportant de 2 à 15 lots.
- 2 500 euros (HT) pour les copropriétés comportant de 16 à 50 lots.
- 3 000 euros (HT) pour les copropriétés comportant de 51 à 100 lots.
- 4 000 euros (HT) pour les copropriétés comportant de 101 à 250 lots.
- 5 000 euros (HT) pour les copropriétés comportant de 251 à 350 lots.
- 6 000 euros (HT) pour les copropriétés comportant de 351 à 499 lots.

Au-delà de 499 lots de copropriété, il est fait application des dispositions du deuxième alinéa de l'article 61-1-4 du décret du 17 mars 1967 susvisé.

**Art. 2.** – En cas de succession de missions par le même professionnel, la rémunération HT due au titre de la mission de mandat *ad hoc* en application des dispositions de l'article 1<sup>er</sup> est réduite de 25 % conformément aux dispositions du quinzième alinéa de l'article 61-1-5 du décret du 17 mars 1967 susvisé.

Si la rémunération due au titre de la mission de mandat *ad hoc* a été arrêtée par ordonnance du président du tribunal de grande instance, la réduction de 25 % viendra en déduction de la rémunération à percevoir au titre de la mission d'administration provisoire, conformément aux dispositions du quinzième alinéa de l'article 61-1-5 du décret du 17 mars 1967 susvisé.

#### CHAPITRE II

##### L'administrateur provisoire

**Art. 3.** – Par dérogation aux articles 4 à 15, lorsque la copropriété comporte 500 lots et plus, l'entière rémunération de l'administrateur provisoire est fixée par le juge en fonction des frais engagés et des diligences accomplies.

**Art. 4.** – Le droit fixe mentionné au premier alinéa du I de l'article 61-1-5 du décret du 17 mars 1967 susvisé est fixé à la somme de 1 500 € HT.

**Art. 5.** – Il est alloué à l'administrateur provisoire pour la gestion courante de la copropriété un droit fixe de 10 euros HT par lot et par mois.

Pour les copropriétés comportant de 2 à 15 lots, ce droit fixe est de 150 euros (HT) par mois à compter de la deuxième année de gestion.

**Art. 6.** – Il est alloué à l'administrateur provisoire pour la vérification des créances autres que salariales, un droit fixe de 50 euros HT par créance vérifiée.

Il lui est en outre alloué un droit fixe de 100 euros HT par créance contestée en application du II de l'article 29-4 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée.

**Art. 7.** – Il est alloué à l'administrateur provisoire un droit fixe de 150 euros HT par :

- requête aux fins de prorogation de la suspension de l'exigibilité des créances déposée en application de l'article 62-16 du décret du 17 mars 1967 susvisé ;
- requête aux fins de maintien ou de résiliation de contrat déposée en application du III de l'article 29-3 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 62-21 du décret du 17 mars 1967 susvisés.

**Art. 8.** – I. – Il est alloué à l'administrateur provisoire un droit fixe de :

300 euros (HT) par réunion avec le conseil syndical organisée et tenue par l'administrateur provisoire.

450 euros (HT) par an et par instance introduite ou reprise devant une juridiction dans laquelle l'administrateur provisoire est présent ou représenté, hors dépôt d'une requête en injonction de payer.

II. – A compter du cinquième procès-verbal établi, il est alloué à l'administrateur provisoire un droit fixe de 300 euros (HT) par procès-verbal dans la limite de 8 procès-verbaux par an.

III. – Il lui est alloué pour la préparation, les convocations et la tenue des assemblées générales un droit fixe de :

380 € (HT) pour les copropriétés comprenant de 2 à 20 copropriétaires.

550 € (HT) pour les copropriétés comprenant de 21 à 80 copropriétaires.

900 € (HT) pour les copropriétés comprenant de 81 à 200 copropriétaires.

Lorsque la copropriété comprend plus de 200 copropriétaires, la rémunération de l'administrateur provisoire est fixée par le juge en fonction des frais engagés et des diligences accomplies.

**Art. 9.** – I. – Il est alloué à l'administrateur provisoire pour l'établissement du plan d'apurement des dettes prévu au I de l'article 29-5 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée un droit fixe de :

1 000 euros (HT) pour les copropriétés comportant de 2 à 20 lots.

2 000 euros (HT) pour les copropriétés comportant de 21 à 50 lots.

3 000 euros (HT) pour les copropriétés comportant de 51 à 499 lots.

II. – Il est alloué à l'administrateur provisoire en cas de requête formée en application du IV de l'article 29-5 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée un droit fixé égal à la moitié de celui prévu au I.

III. – Il est alloué à l'administrateur provisoire un droit fixe de 100 euros (HT) par contestation du plan d'apurement des dettes formée par un créancier en application du cinquième alinéa de l'article 29-4 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée.

**Art. 10.** – L'administrateur provisoire perçoit un droit proportionnel de 3,5 % calculé sur le montant hors taxe des dépenses courantes au sens de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée acquittées par la copropriété, lorsque le budget prévisionnel de la copropriété n'excède pas 15 000 euros.

Ce droit proportionnel est de 3 % lorsque le budget prévisionnel de la copropriété excède 15 000 euros.

**Art. 11.** – Il est alloué à l'administrateur provisoire un droit proportionnel calculé sur le montant total hors taxes des travaux mentionnés à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 susvisé ou des travaux urgents au sens de l'article 37 du même décret votés en assemblée générale ou décidés par l'administrateur provisoire en vertu des pouvoirs de l'assemblée générale que le juge lui a confiés en application des dispositions du deuxième alinéa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, fixé selon le barème suivant :

2 % de 1 à 12 500 euros.

1,5 % de 12 501 à 25 000 euros.

1 % au-delà de 25 000 euros.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'administration provisoire renforcée.

**Art. 12.** – Il est alloué à l'administrateur provisoire un droit proportionnel calculé sur le prix total de cession hors taxe d'un actif cessible en application des dispositions de l'article 29-6 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée fixé selon le barème suivant :

5 % de 0 à 15 000 euros.

4 % de 15 001 à 50 000 euros.

3 % de 50 001 à 150 000 euros.

1,5 % de 150 001 à 300 000 euros.

1 % au-delà de 300 000 euros.

**Art. 13.** – Sans préjudice des dispositions prévues aux articles 4 à 12 et à l'article 14, en cas d'expropriation d'un syndicat dans les conditions prévues aux dispositions du quatrième alinéa du I de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, il est alloué à l'administrateur provisoire un droit proportionnel calculé sur le montant cumulé des sommes encaissées par l'ensemble des créanciers selon le barème suivant :

3,5 % de 0 à 15 000 euros.

2,5 % de 15 001 à 50 000 euros.

1,5 % de 50 001 à 150 000 euros.

0,5 % de 150 001 à 300 000 euros.

0,25 % au-delà de 300 000 euros.

**Art. 14.** – Pour l'application de la deuxième phrase du quinzième alinéa de l'article 61-1-5 du décret du 17 mars 1967 susvisé, les actes pouvant faire l'objet d'une rémunération non soumise aux droits fixes et proportionnels prévus par le présent arrêté sont les suivants :

- la reconstitution de la comptabilité du syndicat de copropriétaires lorsque celle-ci n'était pas tenue conformément aux dispositions du décret du 14 mars 2005 susvisé par le précédent syndic ou lorsqu'elle était inexistante ;
- la gestion administrative et matérielle des sinistres, hors déclaration de sinistre et déduction faite des sommes versées par l'assureur à l'administrateur provisoire au titre de la couverture des diligences effectuées par lui dans le cadre du règlement d'un sinistre ;
- l'ensemble des diligences accomplies en cas de mutation d'un lot de copropriété ;
- l'ensemble des diligences accomplies en vue du recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ;
- les actes accomplis en application des dispositions du V de l'article 29-5 et des articles 29-6 à 29-10 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée ;
- les réunions d'information des copropriétaires tenues par l'administrateur provisoire ;
- les réunions organisées par le maire de la commune de situation de l'immeuble, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de l'habitat, le représentant de l'Etat dans le département, leurs représentants respectifs ou leurs prestataires, auxquelles l'administrateur provisoire participe ;
- les actes accomplis dans le cadre du placement de la copropriété sous administration provisoire renforcée conformément aux dispositions de l'article 29-11 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée.

**Art. 15.** – Lorsque la rémunération calculée en application des droits proportionnels prévus aux articles 11, 12 et 13 excède la somme de 75 000 euros (HT), il est fait application pour la fixation de cette rémunération, des deuxième et troisième alinéas du III de l'article 61-1-5 du décret du 17 mars 1967 susvisé.

**Art. 16.** – La garde des sceaux, ministre de la justice, et la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 8 octobre 2015.

*La garde des sceaux,  
ministre de la justice,  
CHRISTIANE TAUBIRA*

*La ministre du logement,  
de l'égalité des territoires  
et de la ruralité,  
SYLVIA PINEL*