



Contester la décision de désignation d'un syndic provisoire ne revient pas à tout intéressé

publié le 29/05/2013, vu 3406 fois, Auteur : [Jean-Yves ROCHMANN](#)

Les recours contre la désignation d'un administrateur provisoire de copropriété relèvent du décret du 17 mars 1967 et non du Code de procédure civile. Seuls les copropriétaires et le syndicat peuvent donc demander la rétractation de l'ordonnance de désignation.

[Cass. 3e civ. 3 octobre 2012 n° 11-20.751 \(n° 1110 FS-PB\), Nadjar c/ Synd. copr. 198-200 rue Elysée Reclus](#)

Les recours contre la désignation d'un administrateur provisoire de copropriété relèvent du décret du 17 mars 1967 et non du Code de procédure civile. Seuls les copropriétaires et le syndicat peuvent donc demander la rétractation de l'ordonnance de désignation.

Des copropriétaires demandent la désignation d'un administrateur provisoire de la copropriété chargé de convoquer une assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic selon la procédure sur requête prévue par l'article 47 du décret 67-223 du 17 mars 1967. Ils invoquent le défaut d'ouverture d'un compte séparé au nom du syndicat. Le syndicat et le syndic saisissent le juge des référés d'une demande de *rétractation de l'ordonnance de désignation* de l'administrateur provisoire.

La cour d'appel déclare l'action recevable en se fondant sur les *dispositions du Code de procédure civile* qui prévoient que le recours contre une ordonnance sur requête est ouvert à tout intéressé.

L'arrêt est censuré par la Cour de cassation : seules sont applicables les *règles particulières du décret du 17 mars 1967* qui n'ouvrent le recours qu'aux copropriétaires et au syndicat. Le syndic n'avait pas, par conséquent, qualité pour agir. Le syndicat pouvait exercer un recours contre l'ordonnance mais celui-ci ne pouvait pas se fonder sur les dispositions du Code de procédure civile.

Remarques

1. Le décret du 17 mars 1967 prévoit des hypothèses précises dans lesquelles un administrateur provisoire ou un syndic judiciaire peuvent être désignés en justice : non désignation du syndic pour l'article 46, syndicat dépourvu de syndic pour l'article 47 et empêchement ou carence du syndic pour l'article 49. Dans les deux premiers cas, le juge est *saisi sur requête*, procédure non contradictoire, et, dans le troisième cas, *en référé*, procédure contradictoire. Selon l'article 59,

alinéa 3 du décret du 17 mars 1967, le recours en rétractation de l'ordonnance rendue sur requête en application des articles 46 et 47 du décret est ouvert aux copropriétaires. Ces textes sont exclusifs de l'application des dispositions du Code de procédure civile, plus générales et parfois plus souples, notamment quant aux personnes qui peuvent agir. Il est donc nécessaire de vérifier si les dispositions spécifiques du décret de 1967 sont applicables.

2. L'arrêt reprend une *solution bien acquise* : l'action en rétractation de l'ordonnance de désignation est ouverte non seulement à tout copropriétaire, mais aussi au *syndicat* (Cass. 3e civ. 12-1-2000 n° 98-12.737 : Bull. civ. III n° 3 ; Cass. 3e civ. 25-1-2005 n° 03-14.716 : AJDI 2006 p. 803 note P. Capoulade, qui précise que les dispositions de l'article 59 du décret de 1967 prévoyant que les propriétaires sont avisés de la procédure ne s'appliquent pas à l'action du syndicat ; Cass. 3e civ. 23-11-2011 n° 10-21.009 : BPIM 6/11 inf. 498 selon lequel l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965, qui permet au nouveau syndic et au président du conseil syndical d'agir contre l'ancien syndic pour obtenir la restitution des documents de la copropriété, n'exclut pas l'action du syndicat des copropriétaires). Mais la difficulté est de savoir, lorsque le recours est formé par le syndicat, si celui-ci peut être représenté par un syndic, par définition défaillant. La possibilité de faire désigner un mandataire ad hoc pour représenter le syndicat est prévu mais limitée aux litiges relatifs à l'exécution de la construction de l'immeuble (Décret 67-223 du 17-3-1967 art. 56). Une demande tendant aux mêmes fins pourrait toutefois, à notre avis, être introduite, en cas de conflit d'intérêts, sur le fondement du droit commun des articles 484 s. et 493 s. du Code de procédure civile.

Source: Editions Francis Lefebvre