



comment pallier la carence d'un syndic de copropriété?

Jurisprudence publié le **28/06/2024**, vu **1751 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Le syndic est désigné par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi, et, à défaut, à la majorité plus réduite de l'article 25-1 .

Le syndic est désigné par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi, et, à défaut, à la majorité plus réduite de l'article 25-1 .

La copropriété est administrée par un syndic. Sa désignation est donc obligatoire, même si la copropriété ne comprend que deux copropriétaires .

L'article **18** de la loi du 10 juillet 1965 dispose, "qu'en cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice"

Si l'assemblée générale n'a pu parvenir à choisir le syndic, des copropriétaires ou le conseil syndical peuvent saisir le président du tribunal de

grande instance pour la désignation d'un syndic judiciaire .

La mission du syndic judiciaire et sa durée sont fixées par le magistrat.

La loi prévoit par ailleurs une procédure de désignation d'un administrateur provisoire lorsque la copropriété se trouve dépourvue de syndic.

L'article **47** du décret du 17 mars 1967 dispose quant à lui que « Dans tous les cas, autres que celui prévu par le précédent article, ou si le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé, dans les délais fixés par l'ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des

documents et archives du syndicat et, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 9 ci-dessus, de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic.

Les fonctions de cet administrateur provisoire cessent de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.”

La désignation d'un administrateur provisoire doit être justifiée par la constatation que le syndicat est effectivement dépourvu de syndic.

§ La nomination d'un syndic par voie judiciaire

Il arrive, parfois, que l'assemblée générale des copropriétaires ne parvienne pas à désigner de syndic bien qu'elle ait été réunie à cette fin. Le syndicat peut alors se trouver dépourvu de représentant. Ce peut être le cas lorsque les candidats aux fonctions ne convainquent pas les copropriétaires, ou bien parce que la majorité requise (art. 25 et 25-1, L. 65) n'est pas atteinte.

Dans certaines circonstances, l'assemblée générale ne parvient pas à décider la nomination du syndic ou le renouvellement de son mandat, ce qui provoque un blocage dans le fonctionnement de la copropriété.

Pour pallier cette lacune, l' [article 46 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967](#) pris pour l'application de l'article 17, alinéa 3, de la loi prévoit :

À défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoqués à cet effet, le président du tribunal de grande instance désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ou sur requête d'un ou plusieurs membres du conseil syndical.

Cette procédure ne s'applique qu'à la condition de justifier que les copropriétaires ont bien été réunis en assemblée générale pour élire un syndic mais qu'ils n'ont pu, pour quelque motif que ce soit, y parvenir

Cass. 3e civ., 20 févr. 2002, Petit c/Cahin et a. : [Juris- Data n° 2002-013001](#) (Pourvoi c/CA Paris, 14e ch., 2 févr. 2000)

Les conditions requises par l' article 46 du décret du 17 mars 1967 pour obtenir la désignation d'un syndic judiciaire ne sont pas remplies dès lors qu'un nouveau syndic a été nommé par une assemblée générale qui s'impose tant que la nullité n'en a pas été prononcée ([Cass. 3e civ., 28 nov. 2012, n° 11-18.810](#) : [JurisData n° 2012-027429](#))

Dès lors que l'assemblée générale n'a pu parvenir à nommer son syndic, il y a lieu de procéder à la désignation d'un syndic judiciaire.

Cette procédure de désignation d'un syndic judiciaire est précisée par l'article 46 du décret du 17 mars 1967. Elle peut être mise en œuvre par une liste limitative de personnes qui sont les copropriétaires, les membres du conseil syndical.

Le président du tribunal de grande instance est saisi sur **requête**. Cette requête peut être présentée par « tout intéressé » et donc aussi bien par les tiers étrangers à la copropriété, par exemple les créanciers du syndicat. **Le ministre de l'avocat est obligatoire (NCPC, art. 813).**

Ces personnes, titulaires du droit d'agir, pourront saisir le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble sur requête par l'intermédiaire d'un avocat (représentation obligatoire par application de l'art. 846 Cpciv.). La requête sera communiquée au ministère public conformément aux articles 809 et 811 du Cpciv. (Cass. 3e civ., 14 nov. 2001, n° 00-12.765).

L'ordonnance doit être notifiée à la requête de l'administrateur provisoire dans le mois de son prononcé à tous les copropriétaires pour qu'ils puissent éventuellement exercer un recours dans les conditions prévues par l'article 59, alinéa 3, du décret du 17 mars 1967. Elle reste exécutoire même si cette notification n'a pas été effectuée, mais le délai de recours de quinze jours dudit article 59 ne court pas.

Le président du tribunal judiciaire pourra alors désigner un «*syndic*» de plein exercice.

Il sera principalement chargé de convoquer l'assemblée générale afin qu'un syndic soit conventionnellement désigné, au plus tard deux mois avant la fin de sa mission. Il devra néanmoins, pendant ce temps, exercer pleinement les fonctions du syndic conformément aux articles 18 à 18-2 de la loi du 10 juillet 1965.

La mission du syndic judiciaire durera trois ans au plus, et cessera de plein droit, selon les termes de l'article 46 du décret de 1967, «*à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale*».

§ La procédure de désignation d'un administrateur provisoire dans une copropriété dépourvue de syndic

En vertu de l'[article 47 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967](#), «*Dans tous les cas, autres que celui prévu par le précédent article, où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête, à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété [...]*»

Cette procédure permet de désigner judiciairement un administrateur provisoire afin qu'un syndic soit choisi par les copropriétaires lors d'une prochaine assemblée convoquée par l'administrateur .

En effet, l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit qu'« en cas de carence du syndic (...) un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice ».

Cet administrateur provisoire est désigné notamment dans l'hypothèse de démission du syndic ou de fin de son mandat, lorsque que l'assemblée générale n'a pas désigné de syndic en remplacement.

D'une part, le syndic ou « tout intéressé » peut solliciter la désignation d'un administrateur provisoire chargé de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat pour convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic (article 47 du décret du 17 mars 1967).

D'autre part, le syndic en place peut être assigné par tout intéressé en cas d'empêchement ou de carence afin que soit désigné cet administrateur provisoire (article 48 du décret du 17 mars 1967).

Cette procédure ne peut être mise en œuvre que si, d'une part, le syndicat des copropriétaires est dépourvu de syndic, ce qui est notamment le cas lorsque la décision nommant le syndic ou renouvelant son mandat a été annulée par décision de justice (*Cass. 3e civ., 3 oct. 2001 : Rev. loyers 2001, p. 516*), ce qui exclut l'hypothèse d'un syndic en exercice mais qui serait empêché ou défaillant

L'article 47 du décret organise une procédure de désignation d'un administrateur provisoire chargé de gérer la copropriété lorsque celle-ci est " dépourvue de syndic ".

L'administrateur provisoire peut être désigné à la requête du syndic, des copropriétaires représentant au moins 15% du syndicat, du maire de la commune ou du procureur de la République.

La décision de désignation d'un administrateur provisoire est prise par le président du tribunal judiciaire ,statuant par ordonnance sur requête.

Il convient de préciser les cas où la copropriété est dépourvue de syndic dans ce cas.

Les cas où une copropriété est dépourvue de syndic au sens du texte sont les suivants :

- le règlement de copropriété ou tout autre accord des parties n'a pas nommé de syndic provisoire (V. n° 5) ;
- l'assemblée générale n'a pas été appelée à ratifier la mission du syndic provisoire (V. n° 9. - Cass. 3e civ., 27 avr. 1994 : RD imm. sept. 1994, p. 498 , obs. Capoulade. - CA Paris 23e ch., 29 juin 1994 : Loyers et copr. 1994, comm. 494) ;
- l'assemblée n'a pris aucune décision pour procéder au remplacement du syndic à la suite de sa démission, de sa révocation ou de son décès, ainsi que du non-renouvellement de son mandat (CA Nancy, 5 déc. 2006, n° 05/02847 : JurisData n° 2006-327901) ;
- le syndic poursuit la gestion de l'immeuble alors que son mandat est expiré (Cass. 3e civ., 21 nov. 1978 : JCP G 1979, IV, p. 37) ;
- la décision nommant le syndic ou renouvelant son mandat a été annulée par décision de justice (Cass. 3e civ., 3 oct. 2001 : Rev. loyers 2001, p. 516) ;
- dans une copropriété à deux personnes, aucune assemblée n'a été réunie pour nommer un syndic (CA Nîmes, 26 oct. 2004, n° 03/02539 : JurisData n° 2004-255889).

La jurisprudence fournit d'autres exemples où la copropriété est considérée dépourvue de syndic.

Il en est fréquemment ainsi lorsque le syndic en exercice convoque l'assemblée générale pour statuer sur son renouvellement ou le choix d'un successeur alors que son mandat est venu à expiration (V. n° 23. - Cass. 3e civ., 30 mars 1994 : Loyers et copr. 1994, comm. 358 ; Administrer déc. 1994, p. 29 . - Cass. 3e civ., 12 mars 1997, n° 95-11.869 : JurisData n° 1997-001057 ; Loyers et copr. 1997, comm. 185 ; RD imm. juin 1997, p. 286 . - CA Aix-en-Provence, 10 mai 1996 : D. 1996, somm. p. 320).

La demande doit donc être présentée sur requête par tout intéressé, copropriétaire ou tiers tels qu'un créancier de la copropriété ou une personne qui entend engager une procédure à l'encontre du syndic.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Maître JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com
www.vente-par-avocats.com
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53