

Les différents cas de désignation d'un administrateur judiciaire ou d'un syndic judiciaire au sein d'une copropriété

par Fabienne BALADINE
Avocat à la cour d'appel de Paris

et Valérie CARTERON
Juriste à la FNAIM

Dans la vie d'une copropriété, il est des hypothèses – de crise – dans lesquelles il faudra procéder à la nomination d'un syndic judiciaire ou d'un administrateur provisoire. L'objectif de la présente étude est d'identifier les différents cas

de figure en précisant, pour chacun d'entre eux la procédure qu'il convient d'observer et la mission impartie à la personne nommée judiciairement.

IMPOSSIBILITE DE NOMMER LE SYNDIC

Important

① Le procès-verbal doit constater l'impossibilité dans laquelle l'assemblée s'est trouvée pour désigner un syndic.

A savoir

② Il n'y a pas lieu de constater l'urgence. Le ministère d'avocat est obligatoire. La requête doit être présentée en deux exemplaires.

Important

③ Le non-respect de cette formalité entraîne l'annulation de l'ordonnance.

Conseil pratique

④ Il est préférable de prévoir une signification par exploit d'huissier dans le cas où la lettre RAR revient « non réclamée » ou « NPAI » afin d'éviter toute contestation ultérieure concernant l'ordonnance ayant désigné le syndic judiciaire.

Le recours à la nomination d'un syndic judiciaire dans le cadre de l'article 46 du décret n° 67-223-17 du 17 mars 1967 suppose qu'une assemblée générale ait été convoquée et réunie en vue de procéder à la désignation du syndic et que les copropriétaires n'aient pu parvenir à se mettre d'accord sur une candidature à la majorité légale (art. 25 et 25-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965).①

idem pour l'art 17 al 3 de la loi (6 août 2015)

Procédure de désignation d'un syndic judiciaire

Quelle procédure ?

Il s'agit d'une procédure d'ordonnance sur requête, c'est-à-dire non contradictoire, effectuée à la requête d'une seule partie.

Intentée par qui ?

La saisine doit être effectuée par un ou plusieurs copropriétaires ou un membre du conseil syndical.

Qui saisir ?

Il convient de saisir le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

► **Première étape :** dépôt et présentation de la requête accompagnée d'un projet de l'ordonnance désignant le syndic judiciaire.②

Pièces à joindre à la requête :

- lettre de convocation de l'assemblée générale ;
- procès-verbal constatant l'impossibilité de procéder à la nomination du syndic.

► **Deuxième étape :** communication au procureur de la République de la requête et de l'ordonnance (art. 798 NCPC).③

► **Troisième étape :** désignation du syndic judiciaire par ordonnance.

► **Quatrième étape :** notification de l'ordonnance.

L'ordonnance doit être notifiée à tous les copropriétaires dans le mois de son prononcé par le syndic judiciairement nommé (art. 59 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967). La notification est faite par lettre recommandée AR (art. 63 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967).④

Voies et délai de recours

Dans les quinze jours de la notification, tout copropriétaire peut solliciter auprès du président du tribunal de grande instance la rétractation de l'ordonnance ayant désigné le syndic judiciairement (art. 59 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967).

Mission du syndic judiciaire

La mission est déterminée par l'ordonnance.

L'article 46, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965 indique expressément qu'il administre la copropriété dans les conditions prévues aux articles 18, 18-1 et 18-2 de la même loi.

Il s'agit d'une mission générale d'administration et gestion de la copropriété, mais cette mission est intérimaire.

Durée des fonctions

Trois ans maximum.

La mission prend fin normalement lorsqu'un nouveau syndic aura été désigné par l'assemblée générale convoquée à cette fin par le syndic judiciaire.⑤

Rémunération du syndic

Le syndic nommé judiciairement n'a pas la qualité d'expert judiciaire mais celle d'auxiliaire de justice. Sa rémunération est donc fixée en vertu de l'article 719 du NCPC.

Frais de procédure

Les frais exposés par le demandeur, ainsi que les honoraires du syndic judiciaire, constituent des charges communes générales qui, à ce titre, devront être supportées par les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

ABSENCE DE SYNDIC

L'article 47 du décret du 17 mars 1967 prévoit la désignation d'un administrateur provisoire lorsque la copropriété se trouve dépourvue de syndic.

Cette situation va notamment se rencontrer dans les cas de figure suivants :

- mise en place d'une copropriété ;
- expiration et révocation du mandat du syndic ;
- démission du syndic ;
- décès du syndic ;
- nullité du mandat du syndic ;
- nomination irrégulière du syndic ;
- absence ou perte de la carte professionnelle et déchéance ou perte de la carte professionnelle.

Procédure de désignation d'un administrateur provisoire

Quelle procédure ?

Il s'agit d'une procédure d'ordonnance sur requête.

Intentée par qui ?

La saisine peut être le fait de « toute personne intéressée », soit :

- ✓ un copropriétaire ;
- ✓ un membre du conseil syndical ;
- ✓ un créancier du syndicat ;
- ✓ le syndic dont le mandat a expiré.⑥

Qui saisir ?

Il convient de saisir le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

- ▶ **Première étape :** dépôt et présentation de la requête accompagnée d'un projet de l'ordonnance désignant l'administrateur provisoire.⑦
- ▶ **Deuxième étape :** communication au procureur de la République de la requête et de l'ordonnance (art. 798 NCPC).⑧
- ▶ **Troisième étape :** désignation de l'administrateur provisoire par ordonnance. L'ordonnance est exécutoire sur minute (art. 495 NCPC), c'est-à-dire immédiatement.
- ▶ **Quatrième étape :** notification de l'ordonnance. L'ordonnance doit être notifiée à tous les copropriétaires dans le mois de son prononcé par l'administrateur provisoire. La notification est faite par lettre recommandée AR.
- ▶ **Voies et délai de recours :** 15 jours.

Dans les quinze jours de la signification de l'ordonnance, tout copropriétaire peut solliciter sa rétractation auprès du président du tribunal de grande instance.

Mission de l'administrateur provisoire

La mission de l'administrateur provisoire est variable. Il peut notamment (la liste n'est pas limitative) se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat, convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation du syndic.

A savoir

- ⑤ Une prorogation de la mission peut être sollicitée. La procédure est identique à celle ayant abouti à sa nomination.

A savoir

- ⑥ Le syndic encore en fonctions ne peut saisir le tribunal aux fins d'obtenir la désignation d'un administrateur provisoire. Il lui appartient de convoquer une assemblée générale pour statuer sur la nomination d'un nouveau syndic.

A savoir

- ⑦ Le ministère d'avocat est obligatoire (art. 813 NCPC).

Important

- ⑧ Le non-respect de cette formalité entraîne l'annulation de l'ordonnance.

Durée de la mission

La durée des fonctions de l'administrateur provisoire est fixée par l'ordonnance. ①
Sa mission prend fin dès l'acceptation de son mandat par le syndic désigné en assemblée.

Conseil pratique

① Demander la nomination de l'administrateur judiciaire pour une durée minimale de douze mois.

Rémunération de l'administrateur judiciaire et frais de procédure

Les frais exposés par le demandeur, ainsi que les honoraires de l'administrateur provisoire, constituent des charges communes générales qui, à ce titre, devront être supportées par les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété. ②

EFFICIENCE DU SYNDIC EN PLACE

L'article 49 du décret du 17 mars 1967 vise le cas où le syndic en place est déficient dans l'exercice de ses fonctions. Il y a alors lieu de nommer un **administrateur provisoire**. Les cas de figure visés sont ceux d'empêchement du syndic (maladie, faillite, retrait de la garantie financière, etc.) et carence du syndic (inexécution de ses obligations).

Conseil pratique

③ Prévoir dans l'ordonnance que la ratification des frais avancés au titre de la procédure soit portée à l'ordre du jour de l'assemblée générale convoquée par l'administrateur provisoire.

Procédure de désignation d'un administrateur provisoire*Quelle procédure ?*

Il s'agit d'obtenir une ordonnance du président du tribunal de grande instance, statuant en matière de référé.

Intentée par qui ?

La saisine peut émaner de « toute personne intéressée », soit un copropriétaire, un membre du conseil syndical, un créancier du syndicat...

Qui saisir ?

Il convient de saisir le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble. ④

Contre qui agir ?

La demande doit être dirigée contre le syndic pris à titre personnel et non en sa qualité de syndic représentant du syndicat des copropriétaires. ⑤

► **Première étape** : mise en demeure préalable adressée au syndic.

Sauf lorsqu'il y a urgence à faire procéder à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et/ou au fonctionnement des éléments d'équipement aux services communs, une mise en demeure doit être adressée au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception.

► **Deuxième étape** : assignation devant le président du tribunal de grande instance. ⑥

La carence du syndic doit être établie par la personne qui agit. Elle ne peut se contenter d'alléguer sa négligence.

L'instance est nécessairement contradictoire pour permettre au syndic de présenter une argumentation quant à son empêchement ou sa carence.

► **Troisième étape** : désignation de l'administrateur provisoire par ordonnance.

Le juge n'a pas le pouvoir de révoquer le syndic en place.

L'administrateur provisoire doit convoquer une assemblée pour inviter les copropriétaires à se prononcer sur la révocation du syndic.

► **Quatrième étape** : notification de la décision.

A la différence des cas prévus aux articles 46 et 47, les textes ne prévoient pas expressément les modalités de notification de la décision.

Toutefois, en application de l'article 59 du décret du 17 mars 1967, il convient de considérer que l'ordonnance devra être notifiée à tous les copropriétaires.

► **Voies et délai de recours**

La décision rendue étant une ordonnance de référé, les voies de recours sont celle prévues par l'article 490 du NCPC, à savoir l'appel ou l'opposition. Elles doivent être intentées dans un délai de quinze jours.

Mission de l'administrateur provisoire

L'administrateur provisoire désigné se substitue au syndic défaillant pendant la durée de sa mission. Le président du tribunal de grande instance détermine l'étendue de sa mission en lui donnant :

- ✓ soit la possibilité d'exercer tous les pouvoirs du syndic dessaisi ;
- ✓ soit en le chargeant uniquement de missions particulières.

A savoir

⑦ Il s'agit d'une compétence exclusive du président du TGI, qui statue en la forme des référés.

A savoir

⑧ La personne assignée peut comparaître personnellement ou se faire représenter par un avocat.

Important

⑨ A peine d'irrecevabilité, la mise en demeure doit être effectuée à titre préalable. Un délai de 8 jours doit séparer la mise en demeure de l'assignation du syndic.

Durée de la mission

Le président du tribunal de grande instance fixe la durée de la mission de l'administrateur dans son ordonnance.

Elle prendra fin :

- ✓ soit par l'arrivée du terme fixé ;
- ✓ soit avant ce terme par décision du président faite sur demande si les circonstances le justifient.

Rémunération de l'administrateur provisoire et frais de procédure

Les frais exposés par le demandeur ainsi que les honoraires de l'administrateur provisoire constituent des charges communes générales qui, à ce titre, devront être supportées par les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

Important

Ⓛ Le président, lorsqu'il est saisi par voie d'assignation, statue « comme en matière de référé », à la différence que l'ordonnance a autorité de la chose jugée. L'autorisation de l'assemblée générale n'est pas nécessaire (art. 55 du décret du 17 mars 1967)

COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ

Les cas de nomination d'un administrateur provisoire dans le cadre d'une copropriété en difficulté, visés à l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 sont les suivants :

- équilibre financier du syndicat des copropriétaires gravement compromis ;
- syndicat des copropriétaires dans l'incapacité de pourvoir à la conservation de l'immeuble.

Procédure de désignation d'un administrateur provisoire

Quelle procédure ?

Trois cas de figure sont à distinguer en fonction de qui prend l'initiative de la procédure.

- Si la demande émane des copropriétaires, le président du tribunal de grande instance est saisi par voie d'assignation dirigée contre le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic (art. 62-2 du décret du 17 mars 1967). Ⓛ
- Si la demande émane du syndic, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une requête accompagnée des pièces de nature à justifier la demande.
- Si la procédure est diligentée par le procureur, ce dernier présente au président du tribunal de grande instance une requête indiquant les faits de nature à motiver cette demande. Le président du tribunal de grande instance, par les soins du greffier, fait convoquer le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic par acte d'huissier à comparaître dans le délai qu'il fixe. A cette convocation est jointe la requête du procureur de la République. Ⓛ

Intentée par qui ?

La saisine peut émaner des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat, du syndic ou du procureur de la République.

Qui saisir ?

Il convient de saisir le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble qui statue « comme en matière de référé ».

- ▶ Première étape : selon le cas, assignation ou requête (v. ci-dessus).
- ▶ Deuxième étape : communication de la demande de désignation d'un administrateur provisoire et de la date d'audience au procureur de la République. Ⓛ
- ▶ Troisième étape : ordonnance désignant l'administrateur provisoire.
- ▶ Quatrième étape : notification de l'ordonnance

L'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire ainsi que le rapport établi par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires et du procureur de la République (loi du 10 juillet 1965, art. 29-5).

L'ordonnance est notifiée aux copropriétaires dans le mois de son prononcé à l'initiative du syndic ou de l'administrateur provisoire désigné soit :

- par lettre recommandée AR ;
- remise contre émargement.

Cette communication reproduit le texte, soit :

- de l'article 490 du NCPC s'il s'agit d'une ordonnance de référé ;
- de l'article 496 du NCPC s'il s'agit d'une ordonnance sur requête (décret du 17 mars 1967, art. 62-5) ;
- ▶ Cinquième étape : information par le procureur de la République du maire et du préfet (art. 29-5, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965).

A savoir

Ⓛ Toute demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire est communiquée au procureur de la République qui est avisé s'il a lieu de la date d'audience (art. 62-3 du décret du 17 mars 1967). La saisine par le procureur de la République s'effectue lorsque l'ordre public est en jeu (ex. : dégradations de l'immeuble menaçant le voisinage).

Important

Ⓛ Le non-respect de cette formalité entraîne l'annulation de l'ordonnance.

Mission de l'administrateur provisoire

L'administrateur provisoire est nommé en remplacement du syndic en place, dont le mandat cesse de plein droit et sans indemnité.¹⁷

Le président du tribunal de grande instance fixe la durée et l'étendue de la mission confiée à l'administrateur provisoire.

Dans son ordonnance, le président du tribunal de grande instance fixe les pouvoirs dévolus à l'administrateur provisoire pour qu'il puisse « prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété ».

L'administrateur provisoire va ainsi se voir transférer tous les pouvoirs du syndic, mais également, en fonction des circonstances, tout ou partie de ceux de l'assemblée générale et du conseil syndical (par ex. l'administrateur provisoire pourra entreprendre des travaux sans avoir à requérir l'avis du conseil syndical).

Exceptions : l'administrateur provisoire ne peut se voir autoriser à prendre les décisions visées :

- ✓ à l'article 26 a) (acquisition et aliénation immobilières) ;
- ✓ à l'article 26 b) (modification et établissement du règlement de copropriété).

A savoir

¹⁷ Antérieurement à la modification apportée par la loi SRU du 13 décembre 2000 à l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, l'administrateur provisoire partageait sa mission avec le syndic qui demeurait en place.

Durée de la mission

La loi ne fixe pas la durée de la mission de l'administrateur provisoire, c'est donc le président du tribunal de grande instance qui la fixe en fonction des circonstances de chaque espèce.

Important

¹⁸ La demande de suspension ou d'interdiction des poursuites n'est pas une procédure collective d'apurement du passif, et ne concerne donc pas l'ensemble des créanciers du syndicat (l'article 29-6 de la loi de 1965 prévoit en effet expressément qu'un syndicat ne peut faire l'objet d'une procédure de redressement ou liquidation judiciaires en application de la loi du 25 janvier 1985 ou d'une procédure de redressement amiable du 1^{er} mars 1984).
L'ordonnance rendue a autorité de la chose jugée.

Pouvoirs de l'administrateur provisoire

► Suspension ou interdiction des poursuites

L'article 29-2 de la loi du 10 juillet 1965 a institué la possibilité pour l'administrateur provisoire, pour les nécessités de l'accomplissement de sa mission, de former une **demande de suspension ou d'interdiction des poursuites**, demande qui débouchera sur une ordonnance du président du TGI statuant comme en matière de référé.

L'administrateur devra justifier du **caractère nécessaire** de cette demande au rétablissement de la situation financière et du fonctionnement du syndicat des copropriétaires.

La demande de **suspension ou d'interdiction des poursuites** est portée devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble (qui va statuer « comme en matière de référé »), soit par voie d'assignation, soit par ordonnance rendue sur requête.¹⁹

Conditions d'application

La mesure d'interdiction ou de suspension ne peut être prise que si plusieurs conditions sont remplies :

- seules les **créances contractuelles** sont concernées ; les créances d'origine délictuelle ou quasi délictuelle sont donc exclues (ex. celles résultant d'une action responsabilité contre le syndicat des copropriétaires) ;
- la créance doit être **née antérieurement** à la décision de nomination de l'administrateur provisoire.
- **L'action suspendue ou interdite** doit avoir pour objet :
 - soit d'obtenir la condamnation du syndicat des copropriétaires au paiement d'une somme d'argent ;
 - soit d'obtenir la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement.

La durée de la décision de suspension ou d'interdiction est de **6 mois au plus**, et elle peut être renouvelable une fois.²⁰

► Scission de la copropriété

La loi SRU a apporté une innovation en instituant une possibilité de procéder à la scission d'une copropriété par voie judiciaire (art. 29-4 de la loi du 10 juillet 1965).

Le prononcé de la scission du syndicat par le président du tribunal de grande instance (qui devra être saisi par voie d'assignation et qui va statuer « comme en matière de référé ») est conditionné par la présentation d'un rapport par l'administrateur provisoire.

Ce rapport doit consigner l'avis des copropriétaires et préciser les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division.

Important

¹⁹ Les voies de recours contre les mesures d'interdiction ou de suspension son l'appel de la part de l'administrateur et la tierce opposition des créanciers concernés.

DIFFÉRENTS CAS DE DÉSIGNATION D'UN ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE OU D'UN SYNDIC JUDICIAIRE AU SEIN D'UNE COPROPRIÉTÉ

Tableau récapitulatif

Problème rencontré par la copropriété	Texte visé	Syndic judiciaire ou administrateur provisoire	Demandeur	Juridiction à saisir	Décision	Mission de la personne nommée
Impossibilité de nommer le syndic	Art. 46 du décret du 17 mars 1967	Syndic judiciaire	Un ou plusieurs copropriétaires ou un membre du conseil syndical	Président du TGI du lieu de situation de l'immeuble	Ordonnance sur requête	Mission générale d'administration et gestion de la copropriété
Absence de syndic	Art. 47 du décret du 17 mars 1967	Administrateur provisoire	Toute personne intéressée, soit un copropriétaire, un membre du conseil syndical, un créancier du syndicat, le syndic dont le mandat a expiré	Président du TGI du lieu de situation de l'immeuble	Ordonnance sur requête	Mission variable (remise des fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat, convocation de l'assemblée en vue de la désignation du syndic, ...).
Déficience du syndic en place	Art. 49 du décret du 17 mars 1967	Administrateur provisoire	Toute personne intéressée, soit, un copropriétaire, un membre du conseil syndical, un créancier du syndicat...	Président du TGI du lieu de situation de l'immeuble	Ordonnance du président du TGI statuant comme en matière de référé	L'administrateur provisoire désigné se substitue au syndic défaillant pendant la durée de sa mission.
Copropriété en difficulté	Art. 29-1 s. de la loi du 10 juillet 1965	Administrateur provisoire	Des copropriétaires représentant 15% au moins des voix, le syndicat, le syndic ou le procureur de la République	Président du TGI du lieu de situation de l'immeuble	Selon les cas, ordonnance du président du TGI statuant comme en matière de référé ou requête	Administrateur nommé en remplacement du syndic en place. Possibilité de demander en justice la suspension ou l'interdiction des poursuites et la scission de la copropriété

+ article 17 al. 3 de la loi 17.10.1965
modifiée par la loi du 6 août 2015