

14ème législature

Question N° : 63190	De M. Dominique Baert (Socialiste, républicain et citoyen - Nord)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et égalité des territoires		Ministère attributaire > Logement et habitat durable
Rubrique >copropriété	Tête d'analyse >gestion	Analyse > administrateurs judiciaires. désignation.
Question publiée au JO le : 26/08/2014 Réponse publiée au JO le : 21/03/2017 page : 2408 Date de changement d'attribution : 07/12/2016		

Texte de la question

M. Dominique Baert interroge Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur les dispositions à prendre pour rendre plus facile la désignation du syndic dans les copropriétés. En effet, en l'absence de syndic, le fonctionnement d'une copropriété se retrouve en situation de blocage (impossibilité de recouvrer les participations, de prendre en charge les dépenses communes, de convoquer une assemblée générale ou d'effectuer des travaux) : finalement assez courante, cette situation est sclérosante pour la vie collective des résidents de l'immeuble ou du lotissement concerné. Afin de remédier à ce problème, l'article 47 du décret du 17 mars 1967 a prévu une procédure spécifique par le biais de la nomination d'un administrateur provisoire, désigné par le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête, dès lors qu'il aura été saisi par un intéressé. En pratique, lourde et peu connue, cette procédure est peu mise en oeuvre. Voilà pourquoi, outre que cela allégerait la charge des tribunaux, il lui demande si le Gouvernement serait favorable à ce que, dans les copropriétés dépourvues de syndic, le soin de désigner un mandataire chargé de réunir une assemblée générale de copropriété nommant le syndic puisse être confié à un officier public, voire à une autorité territoriale.

Texte de la réponse

Les articles 17 et 18 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis viennent pallier la situation de blocage d'un syndicat de copropriété soit parce qu'il est dépourvu de syndic de copropriété soit parce que le syndic est empêché ou en situation de carence. En premier lieu, l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 précitée dans sa rédaction modifiée par la loi no 2015-990 du 6 août 2015 ouvre à tout copropriétaire, même seul, la faculté de convoquer une assemblée générale en vue de désigner un syndic lorsque la copropriété en est dépourvue ; il n'est toutefois pas possible de recourir à cette procédure si l'assemblée générale convoquée à effet de désigner un syndic n'a pu le nommer. En second lieu, l'article 18 de la même loi dans sa rédaction issue de la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 portant accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) prévoit les deux hypothèses d'empêchement et de carence du syndic. En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit (par exemple perte de garantie financière ou maladie), le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. Ce dispositif simplifie donc la procédure puisque désormais le président du conseil syndical peut convoquer directement l'assemblée générale. En revanche, en cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, le recours à la justice pour la désignation d'un administrateur provisoire est toujours requis, conformément aux articles 47 et 49 du décret no 67-223 du 17 mars 1967. En effet, le juge nomme l'administrateur provisoire dans son ordonnance, mais il lui



revient également de fixer l'étendue de la mission de l'administrateur provisoire, ce dernier ayant toute latitude à ce sujet. Selon les besoins du syndicat des copropriétaires, la mission peut être limitée à certains objets, ou au contraire, porter sur l'ensemble des activités normales du syndic. L'intervention du juge permet une plus grande sécurité dans la nomination de l'administrateur provisoire et dans la détermination de sa mission.