



17ème législature

Question N° : 2244	De M. Dominique Potier (Socialistes et apparentés - Meurthe-et-Moselle)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et rénovation urbaine		Ministère attributaire > Justice
Rubrique > copropriété	Tête d'analyse > Désignation des membres du conseil syndical par l'administrateur provisoire	Analyse > Désignation des membres du conseil syndical par l'administrateur provisoire.
Question publiée au JO le : 26/11/2024 Date de changement d'attribution : 24/12/2024		

Texte de la question

M. Dominique Potier attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la rénovation urbaine sur le droit de propriété des copropriétaires. D'une part, l'article 22 du décret du 17 mars 1967 indique que le mandat des membres du conseil syndical dans un syndicat de copropriétaires ne peut excéder trois années renouvelables. Ainsi, la présence d'un administrateur provisoire nommé et renommé dans le cadre de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 depuis plus de trois ans pose immanquablement la question des modalités de l'élection pour le renouvellement du conseil syndical. Sur la base de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 qui indique que « les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale » ; l'article 25 de la même loi qui précise « Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant [...] c) La désignation [...] des membres du conseil syndical » ; et de son article 29-1 : « Le président du tribunal judiciaire charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. À cette fin, il lui confie [...] tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires [...]. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire », dans certaines copropriétés, l'administrateur provisoire désigne lui-même, parmi les copropriétaires candidats, les nouveaux membres du conseil syndical dans un procès-verbal de décision prise en applications des dispositions particulières aux copropriétés en difficulté. Cette procédure ne rentre pas dans le cadre des mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété et annihile toute vie démocratique au sein de l'immeuble. De plus, à l'issue de cette désignation, le conseil syndical peut se trouver dans la situation de rendre des avis, prévus à l'article 62-7 du décret du 17 mars 1967, sur des projets de décisions de l'administrateur provisoire qui l'a nommé, ce qui soulève des problèmes d'indépendance du conseil syndical. Les décisions de justice portant sur cet enjeu des compétences de l'administrateur provisoire ont rendu des avis contradictoires. Aussi, il lui demande de bien vouloir préciser l'interprétation qui doit être donnée aux dispositions précitées et ainsi de clarifier si la désignation des membres du conseil syndical par un administrateur provisoire respecte les principes du droit de propriété des copropriétaires.