

L'Administrateur provisoire de biens (Première Partie)

Les situations de nomination d'un administrateur de biens.

Le syndicat des copropriétaires doit pour gérer la copropriété être représenté par un syndic. Quand une copropriété n'a plus de représentant ou si celui-ci est empêché ou manifestement négligent, il doit être provisoirement remplacé par **un syndic judiciaire** ou par un **administrateur provisoire**, nommé par le tribunal.

Le syndic est un organe obligatoire de la copropriété. Sans lui, l'assemblée générale des copropriétaires ne peut pas être convoquée pour prendre des décisions indispensables au fonctionnement de l'immeuble (recouvrement de charges, travaux...)

Le décret n°67-223 du 17 mars 1967, pris en application de la loi du n°65-557 du 10 juillet 1965, prévoit une procédure à suivre si, pour une raison ou pour une autre, le syndic n'assure plus ou pas correctement ses missions.

Ce décret fait référence à la nomination d'un administrateur dans des situations de carence très variées :

- l'assemblée générale s'est réunie sans désigner le nouveau syndic (article 46 du décret de 1967)

C'est par exemple le cas quand les candidatures proposées ont été rejetées, que la majorité simple prévue à l'article 25 n'est pas atteinte, etc.

La copropriété se trouve alors juridiquement privée de syndic, seule solution, saisir le juge sur le fondement de l'article 46 du décret de 1967 et nommer un syndic judiciaire. Cette action peut être menée par un ou plusieurs copropriétaires

- l'assemblée générale ne s'est pas réunie (article 47 du décret de 1967).

Lorsque l'assemblée générale n'a pas été convoquée alors que le mandat du syndic n'est plus juridiquement valable, parce qu'il est démissionnaire ou décédé ou que son mandat n'a pas été renouvelé à temps, il faut saisir le juge.

Le tribunal désignera alors un administrateur provisoire. Contrairement à la procédure de l'article 46, le juge peut être saisi par tout intéressé. C'est-à-dire un ou plusieurs membres du conseil syndical, des copropriétaires, un voisin de la copropriété qui aurait intérêt à ce qu'un nouveau syndic soit nommé.

- Le syndic est empêché ou fait preuve de carence manifeste (article 49)

Dans l'hypothèse prévue par cet article, il existe bien un syndic, mais il est déficient et n'assume pas ses fonctions. Soit parce qu'il est en incapacité d'agir



(faillite, gestion paralysée à cause de conflits avec les copropriétaires...) soit parce qu'il fait preuve d'une négligence manifeste dans le recouvrement des charges, ou dans l'exécution des décisions de l'assemblée.

Le syndic peut être assigné par tout intéressé devant le TGI, afin d'obtenir la désignation d'un administrateur provisoire.

- La copropriété est dite en difficulté (article 29-1 de la loi de 1965)

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou s'il y a une impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, il est possible de demander au juge de désigner un administrateur provisoire.

Le président du TGI ne pourra être saisi que par des copropriétaires représentants au moins 15% des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République.



L'Administrateur provisoire de biens (Deuxième Partie)

La procédure de nomination et les pouvoirs d'un administrateur provisoire

Avant toute saisine judiciaire visant à la nomination d'un administrateur de biens provisoire, le syndic de copropriété doit être mis en demeure d'agir sous peine d'irrecevabilité de la procédure.

En revanche, la mise en demeure n'est pas obligatoire en cas d'urgence (c'est-à-dire s'il faut procéder à des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et à son fonctionnement) ni lorsque la copropriété a déjà assigné le syndic pour sa mauvaise gestion de l'immeuble.

Le recours à un avocat étant obligatoire, le coût de la procédure ne doit pas être négligé.

Les frais entraînés par la nomination de l'administrateur (honoraires, frais de procédures etc) constituent des charges communes que les copropriétaires régleront au prorata de leur tantièmes.

Si la saisine du juge est la conséquence de la négligence de l'ancien syndic, la copropriété peut se retourner contre lui pour être indemnisée.

Dans tous les cas, l'ordonnance du juge doit être notifiée dans un délai d'un mois, par le syndic ou l'administrateur provisoire, à tous les copropriétaires. Ceux-ci ont alors la possibilité de faire un recours pendant 15 jours auprès du président du TGI.

Les pouvoirs accordés à l'administrateur sont fixés judiciairement et dépendent de la situation de la copropriété. Il en est de même pour la durée sa mission.

- Dans le cas d'une saisine du juge sur le fondement de l'article 46 du décret de 1967

Le syndic désigné par le juge, peut ne pas se contenter de convoquer l'assemblée générale, en vue de la désignation d'un nouveau syndic. Il pourra assumer l'intégralité de la fonction de syndic en dehors des missions particulières qui peuvent lui être désignées.

La durée de sa mission ne peut excéder 3 ans.

- Dans le cas d'une saisine visée à l'article 49 du décret du 17 mars 1967, suite à carence ou un empêchement du syndic

Le juge peut demander à l'administrateur de remplir précisément la mission que l'ancien syndic ne pouvait ou ne souhaitait pas accomplir. Ses pouvoirs peuvent également être élargis.

La preuve de la carence du syndic doit être apportée par le requérant. Rappelons que si le juge a le pouvoir de nommer un administrateur, il ne peut toutefois révoquer le syndic empêché ou en carence. Cela relève du pouvoir du syndicat de copropriétaires.



- Dans le cas où la copropriété est en difficulté, article 29-1 de la loi de 1965

Dès que le juge a nommé un administrateur, le mandat du syndic cesse de plein droit et sans indemnité. L'administrateur provisoire a la possibilité de prendre toutes les mesures nécessaires

au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

La durée de la mission de l'administrateur est ici de 12 mois minimum. Au terme de ce délai, il doit établir un rapport présentant les mesures adoptées pour redresser la situation du syndicat et le déposer au greffe du TGI. Les copropriétaires peuvent y avoir accès sans pouvoir le modifier.

