
FICHE N° 7 - LA DESIGNATION JUDICIAIRE D'UN ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DE LA COPROPRIETE

Textes :

Article 47 du décret du 17 mars 1967, (décret d'application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) :

« Dans tous les cas, autres que celui prévu par le précédent article, où 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. »

Quand désigner un administrateur provisoire ?

La désignation de l'administrateur provisoire est possible en vertu de l'article 47 du décret du 17 mars 1967 lorsque la copropriété est dépourvue de syndic.

Il s'agit de plusieurs cas de figures :

- un syndic existe mais ne remplit pas les conditions légales pour exercer cette fonction devant lui être assimilé,
 - le syndic en place a terminé son mandat et gère comme « syndic de fait » (Cassation Civile 21 novembre 1978),
 - lorsque l'assemblée a désigné comme syndic une personne qui, exerçant cette activité de façon habituelle, n'a pas la carte professionnelle (Cassation Civile 3° 18 avril 1985),
 - dans le cas où le mandat du syndic est nul lorsqu'il n'a pas soumis à l'assemblée le problème de l'ouverture d'un compte séparé (article 18 de la loi),
 - si le syndic a été irrégulièrement nommé.

- l'assemblée générale ne s'est pas précédemment réunie pour désigner un syndic,
- l'assemblée générale s'est réunie sans désigner un syndic parce que la question n'a pas été portée à l'ordre du jour.

Qui peut demander la désignation d'un administrateur provisoire ?

Le président du tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble 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 un créancier du syndicat de copropriété.

Le syndic en place n'a pas qualité pour solliciter la désignation d'un administrateur provisoire.

L'administrateur provisoire peut aussi être désigné par le tribunal qui annule la désignation du syndic (CA Paris 23° chambre 17 mai 1996).

Le ministère d'un avocat est obligatoire (article 813 du Nouveau Code de Procédure Civile).

Quelles sont les missions de l'administrateur provisoire ?

- Selon l'article 47, la mission de l'administrateur peut être « notamment » :
 - de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat,
 - de convoquer l'assemblée en vue de la désignation du syndic.
- La mission du syndic peut être plus étendue. Le Président de TGI fixe cette mission en fonction du problème soulevé dans la requête.
- Durée des fonctions de l'administrateur provisoire : L'ordonnance fixe le délai dans lequel l'administrateur provisoire doit accomplir sa mission. Sa mission peut être prorogée.

Ces fonctions prennent fin dès l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée.

« Dans les cas prévus aux articles 46 à 48 ci-dessus, l'ordonnance est notifiée dans le mois de son prononcé, par le syndic ou l'administrateur provisoire désigné, à tous les copropriétaires qui peuvent en référer au président du tribunal de grande instance dans les quinze jours de cette notification. »

Comment sont informés les copropriétaires ?

L'ordonnance doit être notifiée à la requête de l'administrateur provisoire dans le mois de son prononcé à tous les copropriétaires. Les copropriétaires peuvent éventuellement exercer un recours dans les conditions prévues par l'article 59 alinéa 3 du décret :

Quel est coût de l'administration provisoire ?

Les frais de procédure exposés par le demandeur (de même que les frais et honoraires de l'administrateur provisoire) constituent des charges communes supportées par les copropriétaires en proportion de leurs tantièmes de copropriétés.