

Le 13 mars 2020

Bureau du droit de l'immobilier et du droit  
de l'environnement

**Situation des syndicats des copropriétaires dépourvus de syndic par l'arrivée à terme du contrat de syndic pendant une période de pandémie ne permettant pas la réunion des assemblées générales**

Il est probable qu'en raison des mesures destinées à éviter la propagation du virus Covid 19, un grand nombre d'assemblées générales des copropriétaires soient dans l'impossibilité de se réunir pour désigner un syndic à l'arrivée du terme du contrat de syndic en exercice.

**Ces copropriétés se retrouveront dépourvues de syndic.**

Dans cette hypothèse, **la seule possibilité offerte au syndicat des copropriétaires**, en l'absence de réunion possible d'une assemblée générale, sera **d'obtenir du président du tribunal judiciaire la désignation, par voie d'ordonnance sur requête, d'un administrateur provisoire**, en application du dernier alinéa de l'article 17 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le président du tribunal judiciaire pourra ainsi habiliter judiciairement **un administrateur provisoire à gérer la copropriété** pendant cette phase transitoire et, lorsque la situation le permettra, à convoquer l'assemblée générale des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic.

Cet administrateur provisoire qui ne doit pas être confondu avec celui désigné en vertu de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 dans les copropriétés en difficultés financières graves, a les mêmes prérogatives et obligations que le syndic.

En vertu de **l'article 47 du décret n°67-223 du 17 mars 1967**, applicable dans ce cas d'espèce, le président du tribunal judiciaire peut être **saisi sur requête par tout intéressé**, y compris par l'ancien syndic de la copropriété dont le mandat a expiré.

En revanche, cette action ne peut pas être exercée par anticipation par un syndic encore en exercice.

Le texte n'impose pas que l'administrateur provisoire ainsi désigné soit un administrateur judiciaire soumis au statut du code de commerce. **Il sera donc possible au président du tribunal judiciaire de désigner un syndic en qualité d'administrateur provisoire.**

L'administrateur provisoire ainsi désigné ayant qualité d'auxiliaire de justice au sens de l'article 719 du code de procédure civile, **sa rémunération sera fixée par application des articles 704 et suivants du code précité**. Ces honoraires devront donc être taxés en fonction de la nature et de l'importance des activités de l'administrateur, des difficultés qu'elles ont présentées et de la responsabilité qu'elles ont pu entraîner.

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.