

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ. – Désignation du syndic. – Mesures palliatives en cas d'absence ou de défaillance du syndic (syndic judiciaire, administrateur provisoire, administrateur ad hoc)

Guy Vigneron

Ancien adjoint au directeur juridique de la SNCF

Actualisé par Moussa Thioye

Professeur à l'université Toulouse Capitole, Membre de l'IEJUC, Doyen de la Faculté d'administration et communication.

JurisClasseur Copropriété- Fasc. 88-20

Première publication : 19 mai 2025

- L'assemblée générale des copropriétaires est, en principe, seule compétente pour désigner le syndic ; toute autre forme de nomination n'a aucune valeur (V. n° 17).
- Toutefois, dans le cas d'un syndicat coopératif, le syndic est désigné par les membres du conseil syndical, sauf exception pour les petites copropriétés (V. n° 20).
- L'assemblée générale peut, après mise en concurrence des candidatures, se prononcer par un seul vote sur la désignation du syndic, les modalités de sa mission, notamment le coût de ses prestations et la durée de son mandat (V. n° 32).
- Il est nécessaire que la convocation de l'assemblée générale comporte en même temps le projet du contrat à conclure avec le syndic (V. n° 29 à 31).
- Le syndic est désigné par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi ou, à défaut, à la majorité plus réduite de l'article 25-1 (V. n° 45).
- Si l'assemblée générale n'a pu parvenir à choisir le syndic, des copropriétaires ou le conseil syndical peuvent saisir le président du tribunal judiciaire (anciennement de grande instance) pour la désignation d'un syndic judiciaire (V. n° 52).
- La loi prévoit par ailleurs une procédure de désignation judiciaire d'un administrateur provisoire lorsque la copropriété se trouve dépourvue de syndic (V. n° 72).
- L'administrateur provisoire a essentiellement pour mission de traiter les affaires courantes et de réunir dès que possible l'assemblée générale pour élire un syndic (V. n° 87).
- En cas d'empêchement du syndic en fonction, la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 prévoit que le président du conseil syndical peut convoquer l'assemblée générale pour choisir un nouveau syndic (V. n° 101).
- En cas de carence du syndic, un administrateur *ad hoc* peut être désigné par justice (V. n° 102).

Introduction

§ 1 Présence du syndic incontournable

Le syndic étant un organe obligatoire dans l'administration de toute copropriété, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 a mis en place les procédures nécessaires afin que, en tout état de cause, le syndicat des copropriétaires soit pourvu de son représentant légal pour exercer les fonctions qui lui sont dévolues, quand bien même une copropriété ne comprendrait que deux personnes (*Cass. 3e civ. , 11 mars 1987, n° 85-14.990 : Rev. loyers 1987, p. 283 . - Cass. 3e civ., 2 déc. 2008, n° 07-18.025 : JurisData n° 2008-046159 ; Loyers et copr. 2009, comm. 47, note G. Vigneron. - CA Toulouse, 1re ch., 1re sect., 29 mars 2010, n° 09/03214, 201 : JurisData n° 2010-008336*).

§ 2 Le syndic est donc ordinairement désigné :

- soit, à titre provisoire, par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 17, al. 2*) ;
- soit par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 25, c*) ou, sous certaines conditions, à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 25-1, al. 1er : " lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote "*).

En revanche, si la copropriété est administrée par un syndicat coopératif, le syndic est élu par les membres du conseil syndical et choisi parmi ceux-ci (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 17-1, modifié L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000*), sauf décision contraire dans l'éventualité indiquée au *JCl. Copropriété, fasc. 88-10 ou au JCl. Construction-Urbanisme, fasc. 95-50*.

§ 3 La loi a dû également envisager l'éventualité d'une carence de l'assemblée générale pour

désigner le syndic alors que sa présence est indispensable. Dans ce cas, elle a institué une procédure particulière permettant au président du tribunal judiciaire de nommer soit un syndic judiciaire (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 17, al. 3*), soit un administrateur provisoire qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 17, al. 4*).

§ 4 Mesures palliatives en cas de carence ou d'empêchement du syndic

Indépendamment de la nomination du syndic, la loi s'est préoccupée de la sauvegarde des intérêts de la copropriété lorsque son syndic est en état de carence ou d'empêchement pour remplir normalement ses fonctions (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18, V. - V. n° 90*) ou lorsque le syndicat se trouve en difficulté rendant nécessaires des mesures de redressement (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 29-1*). Dans ces situations, l'administrateur *ad hoc* ou l'administrateur provisoire désigné par justice intervient pour remplir la mission spécifique dont il est chargé.

Pour les copropriétés en difficulté au sens de l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, voir le *JCl. Copropriété, fasc. 84.*

I. Éventuelle désignation volontaire d'un syndic provisoire par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties

A. Pratique usuelle et licite sous bénéfice d'inventaire

§ 5 La désignation du syndic dans le règlement de copropriété est de pratique courante de la part des promoteurs immobiliers et des propriétaires d'immeubles qui procèdent à leur division par lots en vue de leur vente.

La validité de cette désignation n'a jamais été contestée avant la loi de 1965. On faisait observer que le choix ainsi fait du syndic se trouvait ratifié par chaque nouveau copropriétaire du fait de son acceptation du règlement au moment de son acquisition ou de sa souscription de parts sociales dans une société civile immobilière.

§ 6 Compte tenu des avantages qu'elle comporte, notamment dans les copropriétés composées de plusieurs bâtiments construits par phases successives mais où les problèmes de gestion doivent être traités sans attendre l'achèvement du dernier bâtiment (V. à ce propos *JCl. Copropriété, fasc. 61* ou *JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 90-20*), cette pratique demeure licite, mais la loi de 1965 l'a assortie d'une condition. La désignation du syndic, que l'on appelle habituellement et même textuellement " *syndic provisoire* ", doit être confirmée ou ratifiée par l'assemblée générale.

Selon l'article 17, alinéa 2, de la loi de 1965 résultant de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite " ALUR " :

Dans le cas où, avant la réunion de la première assemblée générale suivant la mise en copropriété, un syndic provisoire a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.

§ 7 On peut entendre par " *tout autre accord des parties* ", nécessairement antérieur à la

naissance du syndicat (puisque, en l'absence d'un tel accord, le syndicat serait, au moment de sa naissance, sans syndic et, partant, il faudrait faire application des dispositions de l'article 47 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967), le vote d'une assemblée d'associés d'une société d'attribution préalablement à sa dissolution-partage, un accord entre futurs copropriétaires avant que l'immeuble soit assujetti au statut de la copropriété, un accord entre coindivisaires procédant au partage d'un immeuble par lots (V. *Cass. 3e civ., 24 oct. 1972 : Rev. loyers 1973, p. 108*)...

§ 8 Il faut bien souligner que la désignation du syndic dans ces conditions n'est que temporaire,

justifiée par les circonstances rappelées ci-dessus. Elle n'a d'effet que jusqu'à la date à laquelle la première assemblée est appelée à se prononcer soit pour le maintien de ce syndic dans ses fonctions, soit pour la nomination d'un nouveau syndic (*V. ci-après*).

B. Office de l'assemblée générale

1° Délibération de l'assemblée

§ 9 À partir du moment où l'immeuble se trouve soumis au statut de la copropriété du fait de son achèvement (sur l'application du principe, *V. JCl. Copropriété, fasc. 61 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 90-20*), l'assemblée générale doit être réunie dans le délai d'un an à partir de la naissance de plein droit du syndicat, conformément à l'article 7 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, pour se prononcer sur le sort du syndic provisoire.

§ 10 La procédure est impérative. À défaut, le mandat du syndic prend fin de plein droit au plus tard à la date à laquelle l'assemblée aurait dû se prononcer. Par conséquent, le syndic provisoire n'a plus aucune qualité pour poursuivre l'administration de l'immeuble, par exemple pour convoquer une assemblée ou recouvrer les charges communes (*Cass. 3e civ., 27 avr. 1994 : RD imm. sept. 1994, p. 497 . - CA Paris, 23e ch., 29 juin 1994 : Loyers et copr. 1994, comm. 494 . - CA Pau, 10 sept. 1997 : JurisData n° 1997-047365*).

Pareille conséquence met en relief la nécessité de réunir dès que possible l'assemblée générale afin qu'elle se prononce soit en confirmant le syndic provisoire dans ses fonctions, soit en désignant un autre syndic pour consolider la gestion de la copropriété.

§ 11 Pour être valable, la désignation du syndic doit être précédée des formalités exigées par l'article 17, alinéa 2 précité, de la loi du 10 juillet 1965 , à savoir la présentation de plusieurs candidatures de syndics sur lesquelles l'assemblée devra se prononcer. Elle a le choix entre la confirmation du syndic provisoire ou la désignation d'un nouveau syndic. Elle doit recueillir la même majorité au sein de l'assemblée que celle prévue dans l'hypothèse où le syndic est directement choisi par elle, c'est-à-dire la majorité des voix composant le syndicat ou, sous certaines conditions, la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 25, c, et art. 25-1. - V. n° 45*) ; l'ordre du jour est donc soumis aux mêmes formalités.

§ 12 Comme toute décision prise par le syndicat, la décision désignant le syndic provisoire est susceptible d'un recours en nullité dans le délai imparti à l'article 42, alinéa 2, de la loi (*Cass. 3e civ., 16 janv. 1979 : D. 1979, inf. rap. p. 447. - V. JCl. Copropriété, fasc. 85 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 95-20*).

2° Décision quant au sort du syndic provisoire

§ 13 Si le syndic provisoire est confirmé dans ses fonctions, il se trouve dans la même situation que le syndic directement choisi par le syndicat.

En revanche, si son mandat n'est pas reconduit, le syndic provisoire cesse de plein droit et immédiatement ses fonctions (*Cass. 3e civ., 8 janv. 1970 : JCP G 1970, II, 16266 ; Gaz. Pal. 1970, 1, 256, note Morand. - Cass. 3e civ., 24 oct. 1972 : JCP G 1972, IV, 277. - Cass. 3e civ., 16 mai 1977 : Rev. loyers 1978, p. 106, note Viatte*).

La solution est identique si l'assemblée générale n'a pas été réunie dans le délai d'un an pour se prononcer puisque la mission provisoire du syndic provisoire ne peut pas excéder cette durée (*Cass. 3e civ., 29 janv. 1980 : JCP G 1980, IV, 144 ; Rev. loyers 1980, p. 209*).

Dès lors qu'il est mis fin à ses fonctions, faute de ratification, le syndic provisoire n'a plus juridiquement aucun pouvoir tant à l'égard des copropriétaires que des tiers (*V. n° 10*).

§ 14 Il est vrai que la date de cessation de fonctions n'est pas toujours aisée à déterminer, surtout lorsqu'en l'absence de réunion de l'assemblée générale, une situation de fait tend à se perpétuer.

Sur les conséquences de la gestion de fait de l'ancien syndic, voir le *JCl. Copropriété, fasc. 89 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 96-21*.

C. Mesures à prendre à défaut de décision de l'assemblée générale quant au sort du syndic provisoire

§ 15 Le mandat du syndic provisoire ayant pris fin, les copropriétaires se trouvent devant l'une des situations suivantes :

- a) ils désignent un autre syndic à la majorité requise (*V. n° 45*). Le nouveau syndic remplace le syndic provisoire qui doit lui remettre les fonds, documents et archives du syndicat (*V. JCl. Copropriété, fasc. 89 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 96-21*) ; il prend ses fonctions dès le jour de sa nomination ;
- b) l'assemblée ne parvient pas à nommer un syndic faute de la majorité nécessaire. Il doit alors être fait application de l'article 17, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 46 du décret. Le syndic est désigné par le président du tribunal judiciaire (anciennement de grande instance), saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble (*Cass. 3e civ., 16 janv. 1979 : Gaz. Pal. 1979, 1, somm. 221. - V. n° 54*) ;
- c) dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'article 17, alinéa 4, de la loi (réécriture issue de la loi 2015-990 du 6 août 2015) dispose que l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic et, à défaut d'une telle convocation, le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic (*V. n° 72*).

II. Désignation du syndic ordinaire par l'assemblée générale

§ 16 En dehors de la situation du syndic provisoire, le syndic est désigné par l'assemblée générale des copropriétaires, qu'il s'agisse de nommer le nouveau syndic, de renouveler son mandat ou de pourvoir au remplacement du syndic démissionnaire, décédé ou révoqué.

A. Principe d'exclusivité de compétence

§ 17 Seule l'assemblée est qualifiée pour désigner le syndic ; le conseil syndical n'a aucune

compétence à cet égard, que ce soit de sa propre initiative ou sur délégation de l'assemblée (*Cass. 3e civ., 25 mai 1976 : JCP N 1977, prat. 6570 ; D. 1976, inf. rap. p. 252. - CA Paris, 23e ch., sect. B, 2 juin 1988, n° 86/011366 : JurisData n° 1988-024094 ; Loyers et copr. 1988, comm. 353 . - CA Paris, 8e ch., sect. A, 11 janv. 2000, n° 1996/81729 : JurisData n° 2000-106262*).

Un copropriétaire n'est pas valablement investi des fonctions de syndic par le fait qu'il aurait été chargé de la gestion de l'immeuble sur la base d'un contrat de mandat conclu dans le cadre des articles 1984 et suivants du Code civil (*Cass. 3e civ., 18 mars 1984 : Administrer janv. 1985, p. 36 ; RD imm. déc. 1984, p. 449*).

De même, un syndic provisoire (V. n° 5) n'est pas fondé à désigner lui-même une autre personne pour exercer tout ou partie de ses fonctions en ses lieux et places, d'autant que l'article 18 de la loi interdit à un syndic de se substituer (V. *JCl. Copropriété, fasc. 88-10 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 95-50. - Cass. 3e civ., 6 déc. 1989, cité par J.-R. Bouyeure et P. Baudouin in AJPI 1990, p. 594 . - Cass. 3e civ., 27 mars 2013, n° 12-13.328 : JurisData n° 2013-005628 ; Loyers et copr. 2013, comm. 191*).

§ 18 Absence de décision

Dans l'éventualité où la copropriété est dépourvue de syndic, soit que l'assemblée générale n'a pas procédé à sa désignation, soit que le syndic ait cessé ses fonctions sans avoir été remplacé en temps voulu (V. n° 52), tout intéressé - copropriétaire ou tiers - peut demander au juge la nomination d'un nouveau syndic (V. n° 61).

§ 19 Désignation anticipée d'un nouveau syndic

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite ALUR, permet à l'assemblée générale de délibérer pour désigner un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic actuel empêché, auquel cas cette décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau syndic (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18, V).

§ 20 Syndicat coopératif

Contrairement à la règle générale précédente, le syndic d'un syndicat coopératif (V. *JCl.*

Copropriété, fasc. 78 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 94-10) est désigné par les membres du conseil syndical et choisi parmi ceux-ci (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 41 modifié*).

Du fait de ces dispositions particulières, le syndic, forcément copropriétaire dans l'immeuble, puisque cette qualité est exigée pour être membre du conseil syndical, est un syndic non-professionnel au sens de la loi (*V. à ce sujet JCl. Copropriété, fasc. 88-10 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 95-50*).

Dans les petites copropriétés, le syndicat peut décider de ne pas constituer un conseil syndical et désigner directement le syndic parmi ses membres.

B. Règles de convocation de l'assemblée générale

1° Auteur de la convocation

§ 21 Conformément à la règle générale, l'assemblée générale doit être convoquée par le syndic en exercice, dans les conditions exposées au *JCl. Copropriété, fascicule 84-20*.

En l'occurrence, il faut néanmoins tenir compte des particularités suivantes.

§ 22 Lorsqu'il s'agit pour le syndic de demander à l'assemblée générale le renouvellement de son mandat (*V. n° 49 et 50*) ou de choisir un successeur parce qu'il entend abandonner ses fonctions, il lui appartient de convoquer la réunion des copropriétaires en temps utile, c'est-à-dire avant l'expiration de son mandat en cours.

Ce point est très important. En effet, il est de principe que le syndic dont la mission a pris fin n'est plus habilité à convoquer l'assemblée générale, à peine de nullité de celle-ci (*V. jurispr. rapportée au JCl. Copropriété, fasc. 84-20*).

§ 23 Étant donné que la désignation du syndic - ou son renouvellement - peut n'intervenir que

lors d'une nouvelle assemblée générale, le syndic doit donc prendre les dispositions nécessaires pour que son mandat soit encore en cours de validité à la date à laquelle il aurait éventuellement à convoquer cette seconde assemblée (*V. n° 33*). Il importe d'éviter à tout prix l'écueil d'une convocation lancée à une date tardive où le mandat serait expiré, avec l'inéluctable conséquence de la nullité de l'assemblée (*Cass. 3e civ., 26 mars 1997, n° 95-15.915 : JurisData n° 1997-001379 ; Loyers et copr. 1997, comm. 177 ; RD imm. juin 1997, p. 281. - Cass. 3e civ., 9 mai 2012, n° 11-10.293 : JurisData n° 2012-009543 ; Loyers et copr. 2012, comm. 210*).

§ 24 Aussi bien la Commission relative à la copropriété a-t-elle préconisé, dans sa 15e

recommandation (*V. JCl. Copropriété, fasc. 30*), "que le syndic qui entend démissionner propose au président du conseil syndical un délai avant la prise d'effet de sa démission et convoque l'assemblée générale avec à l'ordre du jour les deux questions "démission du syndic à compter du..." et "désignation du syndic à compter du..."".

§ 25 Aux termes de l' article 17, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965 , lorsque, pour un motif

quelconque, le syndicat se trouve dépourvu de syndic (mandat venu à expiration, démission impromptue, décès...), l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. À défaut d'une telle convocation, le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic (V. n° 72 s.). En outre, en cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. En cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur *ad hoc* peut être désigné par décision de justice (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18, V).

§ 26 Il ne faut pas non plus perdre de vue les conséquences de la nullité du mandat du syndic qui aurait omis d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat (V. *JCl. Copropriété, fasc. 88-10 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 95-50*).

Cette nullité entraînerait également l'obligation de recourir à un administrateur provisoire pour convoquer une nouvelle assemblée avec à l'ordre du jour la nomination du nouveau syndic.

2° Contenu de la convocation

§ 27 La convocation des copropriétaires et l'ordre du jour doivent être établis et notifiés dans les conditions exposées au *JCl. Copropriété, fascicule 84-20*.

La désignation du syndic ou le renouvellement de son mandat doit donc être expressément formulé dans l'ordre du jour pour qu'il n'y ait aucun doute sur le sens de la décision à prendre par l'assemblée.

La convocation doit être adressée à tous les copropriétaires ; toutefois, lorsqu'il s'agit d'élire le syndic d'un syndicat secondaire, elle n'est notifiée qu'aux seuls membres de ce syndicat.

Il est rappelé que si une copropriété est gérée par un syndicat coopératif, les formalités ci-dessus n'ont pas de raison d'être puisque le syndic est élu directement par les membres du conseil syndical (V. n° 20).

§ 28 Lorsque l'assemblée générale doit se prononcer sur l'ouverture éventuelle d'un compte au

nom du syndic (V. *JCl. Copropriété, fasc. 88-10 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 95-50*), l'ordre du jour doit être complété par cette question à soumettre au vote, avec le projet de résolution à notifier simultanément.

L'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 énonce que les éléments de détermination de la rémunération du syndic et les conditions particulières d'exécution de sa mission sont fixés par le contrat de mandat du syndic, sachant que la décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est votée par l'assemblée générale. À cette fin, les divers projets de contrat de syndic, issus de la mise en concurrence des candidatures (V. n° 35), doivent être joints à la convocation, que ce soit lors de la désignation ou du renouvellement de son mandat (*Cass. 3e civ., 18 déc. 1996*,

n° 94-18.906 : JurisData n° 1996-005010 ; Loyers et copr. 1997, comm. 124 . - Cass. 3e civ., 17 déc. 1997, n° 96-13.032 : JurisData n° 1997-005340).

Précisons que, depuis le 1er juin 2020, les syndics professionnels doivent fournir des projets de contrat qui, selon l' article 18-1 A, I, alinéas 3 et 4, de la loi du 10 juillet 1965 doivent, sous peine d'une amende administrative qui ne peut excéder 3 000 euro(s) pour une personne physique et 15 000 euro(s) pour une personne morale, être conformes à un contrat type défini par décret en Conseil d'État et être accompagnés d'une fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par les syndics selon un modèle fixé par arrêté.

§ 29 De même, il n'y a pas lieu à la notification d'un nouveau document pour la convocation

d'une seconde assemblée générale réunie à la suite de la première où la majorité requise par l'article 25 de la loi n'a pu être recueillie (*CA Paris, 23e ch., 8 juin 2000, n° 1999/01639 : JurisData n° 2000-118232*).

Sur le contenu et la portée du contrat de syndic, voir. *JCl. Copropriété, fascicule 88-30*. Voir la chronique de Christian Atias (*Clauses abusives des contrats proposés par les syndics de copropriété : RD imm. juin 1996, p. 167*).

§ 30 Le fait que le contrat soit éventuellement incomplet n'affecte pas la validité de la délibération de l'assemblée générale qui l'approuve (*CA Paris, 23e ch., 11 mai 2000, n° 1998/24918 : JurisData n° 2000-115580 ; Loyers et copr. 2000, comm. 257*).

C. Règles de vote de l'assemblée

1° Principes de désignation du syndic

§ 31 L'assemblée générale choisit le syndic parmi les candidats qui se sont manifestés à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou, le cas échéant, à la majorité prévue à l'article 24 (*V. n° 45*).

Le droit de présenter une candidature aux fonctions de syndic est réservé aux copropriétaires (*CA Aix-en-Provence, 4 nov. 2004 : JurisData n° 2004-264969*).

§ 32 La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite " loi ALUR " impose désormais la mise en concurrence des candidats à la désignation du syndic ; selon l'article 21 de la loi de 1965, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 :

Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. À la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1 A et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article. Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. À cette fin, il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente.

Dans tous les cas, un copropriétaire peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, appelée à se prononcer sur la désignation du syndic, l'examen de projets de contrat de syndic qu'il communique à cet effet.

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.

[...]

§ 33 L'assemblée générale ne peut valablement désigner comme syndic une personne qui ne

remplit pas les conditions légales pour exercer sa profession, en particulier lorsqu'elle n'est pas titulaire de la carte professionnelle exigée par l'article 3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, texte d'ordre public (*V. JCl. Copropriété, fasc. 88-10 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 95-50*). À défaut, la décision de l'assemblée, même votée à la majorité requise, serait nulle (*Cass. 3e civ., 4 janv. 1996 : D. 1997, somm. p. 15. - CA Paris, 9 oct. 1991 : Administrer févr. 1992, p. 60*).

Les copropriétaires doivent s'assurer que le candidat bénéficie de la garantie financière prévue par l'article 3, 2°, de la même loi.

Dès lors que l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur le choix des candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 en application de l'article 25-1 sans avoir d'abord voté sur chacune des candidatures à la majorité absolue de l'article 25 (*D. n° 67-223, 17 mars, 1967, art. 19. - CA Paris, pôle 4, ch. 2, 25 sept. 2013, n° 11-15.767 : JurisData n° 2013-021711 ; Loyers et copr. 2014, comm. 58, note G. Vigneron*).

§ 34 La nomination du syndic doit résulter d'une décision claire et non équivoque, et non se

déduire d'une manière implicite du vote de l'assemblée. Elle suppose, d'une part, que l'assemblée ait eu la volonté de confier la représentation du syndicat, d'autre part, l'acceptation de sa mission par la personne désignée (*CA Paris, 6 nov. 1992 : Administrer juin 1993, p. 46*).

C'est ainsi que, par elle-même, et à elle seule, l'approbation des comptes ne peut conférer un mandat nouveau, pas plus que le rejet des comptes n'entraîne la révocation du mandat. De même, il ne suffit pas qu'une personne ait été chargée de certaines missions particulières par une assemblée pour prétendre à la qualité de syndic (*Rép. min. Justice n° 14888 : JO Sénat 1er oct. 1974, p. 1150*).

§ 35 Avant le décret n° 2004-479 du 27 mars 2004 modifiant l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, la jurisprudence tendait à considérer que l'assemblée générale devait se prononcer par un vote distinct sur chacune des questions concernant la désignation du syndic, l'approbation du contrat ainsi que la fixation des honoraires (*Cass. 3e civ., 11 mars 1998, n° 96-12.479 : JurisData n° 1998-001071 ; Loyers et copr. 1998, comm. 141*).

Toutefois, la cour d'appel de Paris, estimant que les trois questions relevant de la désignation du syndic constituaient un tout, elles devaient donner lieu à un seul vote (*CA Paris, 8 févr. 2001, n° 1999/18765 : JurisData n° 2001-136066 ; Loyers et copr. 2001, comm. 192*).

L'article 29 du décret paraît conforter cette solution puisqu'il prévoit que "*la décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est votée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi...*", donc à une majorité homogène sur les trois questions (*Cass. 3e civ., 8 oct. 2008, n° 07-15.730 : Rev. loyers 2008, p. 570*).

Rappelons que la désignation du syndic requiert sa concrétisation par un contrat de syndic, lequel, en tant que professionnel doit justifier qu'il dispose bien d'une carte professionnelle et d'une garantie financière (*V. JCl. Copropriété, fasc. 88-10 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 95-50*), conditions auxquelles le syndic bénévole n'est pas assujetti (*CA Paris, 4 mai 2006, 23e ch., sect. B, n° 05/14954 : JurisData n° 2006-300611*).

2° Règles relatives à la durée du mandat

§ 36 Sachant que "*le contrat de syndic est conclu pour une durée déterminée*" (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18, VI*), l'article 28, alinéa 2 modifié, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dispose que "*la durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années*", sous réserve des deux situations particulières suivantes :

- lorsqu'il s'agit d'immeubles HLM dont les appartements sont mis en vente, les fonctions de syndic exercées par l'organisme vendeur peuvent excéder trois ans (*CCH, art. L. 443-15*) ;
- lorsque le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, le concubin, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclus ayant, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble exercent les fonctions de syndic, le mandat ne peut excéder une année pendant le délai de "garantie décennale" prévu à l'article 1792-4-1 du Code civil ; mais il est renouvelable pour la même durée (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 28, al. 2. - Cass. 3e civ., 2 déc. 2009 : JCP N 2010*,

n° 1207). Serait donc nulle la décision d'une assemblée générale qui renouvellerait le mandat du syndic promoteur non pas pour un an mais pour une durée indéterminée (CA Versailles, ch. 1, sect. 1, 25 mai 1992, n° 3863/91 : JurisData n° 1992-042247).

La règle s'applique également au syndic qui a procédé à la rénovation de l'immeuble (CA Toulouse, 1re ch., 10 juin 1985 : JurisData n° 1985-041495).

Cette disposition vise les promoteurs, architectes et entrepreneurs qui seraient sans doute peu enclins à mettre en cause leur propre responsabilité décennale en cas de malfaçons constatées dans la construction de l'immeuble. Elle tend ainsi à préserver les intérêts des copropriétaires pour avoir la possibilité d'exercer en temps utile leurs recours en garantie contre ces personnes.

§ 37 Aux termes de l'article 29, alinéa 1er, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, " *le contrat de mandat du syndic fixe sa durée et précise ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance* ". Ainsi, outre sa durée, les dates de prise d'effets et de fin du contrat doivent être déterminées.

Toujours est-il que la durée maximale des fonctions du syndic est impérative ; serait nulle la clause du règlement de copropriété qui prévoirait une durée supérieure.

En l'absence de précisions sur le point de départ du mandat confié au syndic au moment de sa nomination, il convient d'admettre que la prise d'effet s'est produite à l'instant même de la délibération de l'assemblée générale (Cass. 3e civ., 20 janv. 1999, n° 97-14.747 : JurisData n° 1999-000309 ; Loyers et copr. 1999, comm. 108. - CA Paris, 23e ch., 21 juin 2001, n° 2000/15057 : JurisData n° 2001-146802 ; Loyers et copr. 2001, comm. 299).

§ 38 Très souvent, l'assemblée générale fixe à un an la durée du mandat du syndic ; à chaque échéance, elle se prononce sur son renouvellement.

Il ne faut jamais perdre de vue que la mission du syndic prend fin de plein droit à l'échéance du terme contractuel, ce qui met en relief l'impérieuse nécessité de saisir l'assemblée suffisamment tôt à l'avance pour statuer (V. n° 23. - Cass. 3e civ., 30 mars 1994, n° 92-16.523 : JurisData n° 1994-001717 ; Loyers et copr. 1994, comm. 358. - CA Toulouse, 17 janv. 1994 : JurisData n° 1994-600561. - CA Montpellier, ch. 1, sect. B, 9 oct. 1996, 95/0007424 : JurisData n° 1996-034749. - CA Montpellier, 1re c., sect. D, 12 juin 2002, n° 00/00798 : JurisData n° 2002-186102 ; Loyers et copr. 2002, comm. 296, note G. Vigneron).

Dans sa quinzième recommandation concernant la désignation du syndic (V. *JCl. Copropriété, fasc. 30*), la Commission relative à la copropriété a pu énoncer des propositions concernant la rédaction de la décision de désignation du syndic et ainsi préconiser, à propos de la durée du mandat du syndic, d'utiliser des formules dénuées de toute ambiguïté telles que " *le syndic est nommé pour une durée de..... qui commencera à courir le..... pour se terminer le.....* ".

La Commission a considéré, en effet, qu'il y avait lieu de s'abstenir d'utiliser des formules, pourtant courantes, telles que " *le syndic est désigné pour une durée qui commence..... pour se terminer lors de l'assemblée générale ayant à approuver les comptes de l'exercice clos le.....* ", car elles peuvent aboutir à un dépassement de la durée conventionnelle du mandat.

§ 39 Pourtant, la jurisprudence avait adopté une solution plus souple.

Ainsi, elle a jugé valable la décision de l'assemblée générale confiant le mandat du syndic pour 2 ans devant se terminer lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice, dès lors qu'elle n'aboutit pas à prolonger le mandat au-delà du délai de 3 ans prévu par la loi (*Cass. 3e civ., 23 févr. 2000, n° 98-14.926 : JurisData n° 2000-000752 et la note ; Loyers et copr. 2000, comm. 129 ; AJDI 2000, n° 11, p. 933, obs. Giverdon ; Administrer août/sept. 2000, p. 39, note Bouyeure. - Cass. 3e civ., 6 mars 2002, n° 00-10.405 : JurisData n° 2002-013335. - Cass. 3e civ., 15 janv. 2003, n° 01-14.955 : JurisData n° 2003-017317. - V. dans le même sens, CA Paris, 23e ch., 29 nov. 2001, n° 2001/08711 : JurisData n° 2001-160279*).

§ 40 Cependant, la Cour de cassation a, dans deux nouveaux arrêts, adopté une solution plus

stricte en remettant en cause la formule de la durée du mandat s'achevant le jour de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice ; l'échéance du mandat doit correspondre au terme de la durée prévue au contrat (1 an, 2 ans...) sans tenir compte de la prorogation jusqu'à l'approbation des comptes (*Cass. 3e civ., 26 mai 2004, n° 02-21.361 et 22 sept. 2004, n° 02-21.416 : JurisData n° 2004-025005 et n° 2004-025006 ; Loyers et copr. 2004, comm. 215, obs. Cl. Giverdon. - Cass. 3e civ., 12 sept. 2006, n° 05-15.987 : JurisData n° 2006-034939 ; Loyers et copr. 2006, comm. 205, note G. Vigneron ; Administrer déc. 2006, p. 77*).

§ 41 D'autre part, le contrat intervenu avec le syndic pourrait, semble-t-il, prévoir une clause de

prorogation de son mandat pour permettre la réunion d'une seconde assemblée si la première n'a pas atteint la majorité prévue pour statuer sur les comptes de la copropriété et qui marquait l'échéance du mandat (*CA Paris, 23e ch., 21 juin 2001, n° 2000/15057 : JurisData n° 2001-146802 ; Loyers et copr. 2001, comm. 299, note G. Vigneron*).

§ 42 On constate ainsi que le syndic dispose d'une marge réduite pour intervenir dans les délais.

Certains peuvent alors être tentés de faire voter l'assemblée générale par anticipation, par exemple en demandant 6 mois avant l'échéance du mandat son renouvellement pour 3 ans, de sorte qu'à la date de la décision prise, le mandat aurait une durée de 3 ans et demi.

Pour l'instant, les tribunaux n'ont pas eu, semble-t-il, à se prononcer sur la validité de cette pratique. À première vue, elle apparaît tout à fait contraire aux prescriptions légales. D'un autre côté, il peut être soutenu que la période des 6 mois donnée comme exemple est déjà incluse dans la durée en cours du mandat et qu'elle devrait être en quelque sorte neutralisée, pour ne considérer que la future période de 3 ans qui commencera à courir à l'échéance de cette durée.

Un arrêt a pu, il est vrai, juger valable la décision d'une assemblée générale dans une espèce où le syndic lui avait demandé le renouvellement de son mandat avant qu'il ne soit parvenu à son terme, en raison des travaux de réhabilitation entrepris, pour une nouvelle durée de 3 ans (*CA Paris, 23e ch., sect. B, 24 sept. 1993, n° 92/013276 : JurisData n° 1993-022841 ; Loyers et copr. 1994, comm. 166*).

On pourrait être tenté d'en déduire qu'au moins dans certaines circonstances la justifiant, une demande anticipée de renouvellement du mandat serait susceptible d'être accueillie ; mais à défaut de jurisprudence bien établie, la solution ne peut être qu'exceptionnelle.

§ 43 Ouverture d'un compte séparé

Dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, l'article 18, II modifié, de la loi de 1965 dispose que "*le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé [...] d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix*". Force est de noter que, depuis l'ordonnance susmentionnée, le syndic est tenu d'ouvrir un compte séparé quelle que soit la taille de la copropriété puisqu'à été supprimée, s'agissant des copropriétés comportant plus de 15 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, la possibilité initialement prévue pour l'assemblée générale de dispenser le syndic professionnel d'ouvrir un compte séparé par un vote à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1. Le syndic, qui doit ouvrir un compte au nom du syndicat, n'a donc pas à soumettre à l'assemblée générale l'option entre l'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat ou le versement des fonds sur le compte ouvert au nom du syndic.

3° Règles de majorité relatives à la désignation du syndic

§ 44 La décision de l'assemblée générale nommant le syndic - ou le renouvelant dans ses fonctions - doit être adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, membres du syndicat (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 25).

Toutefois, le législateur permet, sous certaines conditions, de désigner le syndic à la majorité de l'article 24 recueillie conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi par un second scrutin au cours de la même assemblée si la candidature a obtenu au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires ou, dans la négative, au cours d'une seconde assemblée convoquée conformément aux dispositions de l'article 19 du décret (un texte aux termes duquel, pour l'application de l'article 25-1 de la loi, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder au second vote prévu à cet article qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité applicable au premier vote).

"Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote" (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 25-1).

Les conditions d'application de ces dispositions sont exposées au *JCl. Copropriété, fascicule 86* ou au *JCl. Construction-Urbanisme, fascicule 95-30*.

§ 45 Si l'assemblée générale ne parvenait pas à désigner le syndic, faute de réunir la majorité prévue à l'article 25 ou - le cas échéant - de l'article 25-1, il y avait lieu de recourir à la procédure de la désignation judiciaire examinée au n° 52 et suivants.

§ 46 Le vote porte sur la désignation du syndic et sur les modalités de son mandat énoncées dans le contrat soumis aux copropriétaires (V. n° 38). La décision de l'assemblée prend effet immédiatement (V. n° 40) mais ne vaut que pour l'avenir, donc sans pouvoir rétroagir (Cass. 3e civ., 17 juill. 1996, n° 94-15.140 : *JurisData* n° 1996-003311).

§ 47 Voies de recours

Comme toute autre décision prise par le syndicat, la résolution portant désignation du syndic est susceptible d'être attaquée en justice aux fins de demander son annulation dans les conditions exposées au *JCl. Copropriété, fascicules 87-10 et 87-20 ou au JCl. Construction-Urbanisme, fascicule 98-20*.

Il est rappelé que le syndic lui-même n'est pas habilité à exercer ce type de recours (CA Paris, 4 juill. 1997, D. 1997, somm. p. 14).

D. Renouvellement du mandat

§ 48 Les formalités à observer sont les mêmes que pour la désignation d'un nouveau syndic ; en particulier, la décision de l'assemblée générale doit être explicite (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18, VI, le contrat de syndic est approuvé par une décision expresse de l'assemblée générale. - CA Toulouse, ch. 1, sect. 1, 24 juin 1996 : *JurisData* n° 1996-042046).

La durée du renouvellement est fixée selon les mêmes règles que pour la nomination du syndic (D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 28 dernier al. modifié par D. n° 2004-479, 27 mai 2004).

Le syndic qui sollicite le renouvellement de son mandat doit veiller à convoquer les copropriétaires suffisamment tôt de telle sorte qu'il soit encore en fonction à la date où il serait obligé de réunir une nouvelle assemblée ; sinon, cette dernière serait nulle (V. n° 21).

Le vote sur le renouvellement requiert la majorité prévue à l'article 25 ou, le cas échéant, à l'article 25-1 de la loi, comme pour la nomination du syndic (V. n° 45).

§ 49 Contrairement à la solution antérieure, le renouvellement du mandat du syndic est soumis au formalisme institué par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (V. n° 35), au même titre qu'au moment de la première désignation ; les contrats étant souvent conclus pour un an, cette solution apparaît peu réaliste.

§ 50 Lorsque la résolution de l'assemblée générale a uniquement pour effet d'entériner le changement d'entité juridique du syndic désigné, ce dernier devant à l'avenir exercer son activité sous forme d'une EURL, cette décision n'a pas pour effet de faire courir un nouveau mandat (Cass. 3e civ., 18 déc. 2001 : *Administrer* mars 2002, p. 43).

Aucun texte n'oblige le syndic, à l'occasion du renouvellement de son mandat, à rechercher d'éventuels successeurs ; il appartient aux copropriétaires eux-mêmes et au conseil syndical (V. n°

35) de proposer des candidatures (*CA Paris, 23e ch., sect. B, 15 juin 2006, n° 05/17971 : JurisData n° 2006-303630*).

III. Désignation éventuelle d'un syndic judiciaire

A. Contexte

§ 51 Il peut arriver que l'assemblée générale ne parvienne pas à adopter une décision de nomination du syndic ou de renouvellement de son mandat, entraînant un blocage dans le fonctionnement de la copropriété.

Pour pallier cette lacune, l'article 17, alinéa 3, de la loi de 1965 dispose que, " *à défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cet effet, le syndic est désigné par le président du tribunal judiciaire saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble* ". Faisant écho et application de ce texte, l'article 46, alinéa 3, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 prévoit que :

À défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoqués à cet effet, le président du tribunal judiciaire désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ou sur requête d'un ou plusieurs membres du conseil syndical ou du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

§ 52 La procédure de désignation du syndic (ou le renouvellement de son mandat) par la voie

judiciaire n'a donc qu'un caractère subsidiaire : elle ne peut être utilisée qu'à la condition de justifier que les copropriétaires ont bien été réunis en assemblée générale pour élire un syndic mais qu'ils n'ont pu, pour quelque motif que ce soit, y parvenir (impossibilité d'obtenir la majorité requise, obstruction d'un copropriétaire majoritaire ou de l'un des deux copropriétaires dans une copropriété ne comprenant que deux membres, *Cass. 3e civ., 6 oct. 1999, n° 98-11.985 : JurisData n° 1999-003390 ; Loyers et copr. 1999, comm. 300. - Cass. 3e civ., 20 févr. 2002, n° 00-14.276 : JurisData n° 2002-013001 ; Loyers et copr. 2002, comm. 161, note G. Vigneron. - CA Paris, 1re ch., sect. D, 2 juill. 1991 : JurisData n° 1991-022432*).

Tel est évidemment le cas lorsque l'assemblée générale, d'abord réunie pour se prononcer à la majorité de l'article 25, puis réunie pour statuer à la majorité simple de l'article 24, n'a pu prendre une décision à cette dernière majorité ou encore lorsqu'elle ne ratifie pas le mandat du syndic provisoire et ne le remplace pas (*V. n° 9*).

§ 53 Il a ainsi été jugé que, dans le cas d'une copropriété composée de deux personnes seulement,

où le syndic n'a pu être désigné faute d'accord entre les intéressés, il appartient au copropriétaire le plus diligent de saisir le président du tribunal judiciaire (anciennement de grande instance) en vue de faire désigner un syndic judiciaire, conformément à l'article 17 de la loi et à l'article 46 du décret (*CA Versailles, 2 juin 1980 : Rev. loyers 1981, p. 93*).

§ 54 Il a aussi été jugé que, dès lors que l'assemblée générale convoquée à cet effet n'a pu

parvenir à nommer un syndic, il y a lieu à désignation d'un syndic judiciaire et que, ainsi, a violé l'article 46 du décret la cour d'appel qui, pour débouter le propriétaire des lots de sa demande formée en référé tendant à la rétractation d'ordonnances désignant un administrateur provisoire rendues sur requête de plusieurs autres copropriétaires, avait retenu que la désignation de cet administrateur provisoire était intervenue après décision de l'assemblée générale de ne pas accepter la réélection du syndic, que c'est à juste titre que le syndicat étant dépourvu de syndic, plusieurs copropriétaires avaient fait désigner un administrateur provisoire en application des articles 18 de la loi de 1965 et 47 du décret de 1967 (*Cass. 3e civ., 20 févr. 2002, n° 00-14.276 : JurisData n° 2002-013001 ; JCP G 2002, p. 1176*).

§ 55 Cela dit, il a été jugé que les conditions requises par l'article 46 du décret du 17 mars 1967

pour obtenir la désignation d'un syndic judiciaire ne sont pas réunies dès lors qu'un nouveau syndic a été nommé par une assemblée générale qui s'impose tant que la nullité n'en a pas été prononcée (*Cass. 3e civ., 28 nov. 2012, n° 11-18.810 : JurisData n° 2012-027429 ; Loyers et copr. 2013, comm. 61*).

§ 56 Dans l'hypothèse où la désignation du syndic lors de la réunion de l'assemblée générale a fait l'objet de contestations sérieuses, il a été admis que les copropriétaires peuvent revendiquer le bénéfice de l'article 46 du décret de 1967 pour obtenir la nomination d'un syndic judiciaire (*Cass. 3e civ., 22 juin 1993 : Loyers et copr. 1993, comm. 411 ; RD imm. sept. 1993, p. 423*).

§ 57 Recours en nullité de la décision nommant le syndic

Si la décision de l'assemblée générale nommant le syndic est frappée d'un recours en nullité, la question a été posée de savoir si, en attendant l'issue de la procédure, ce syndic peut valablement exercer ses pouvoirs ou s'il faudrait obtenir la nomination temporaire d'un syndic provisoire.

Ce recours n'a pas d'effet suspensif (*V. JCl. Copropriété, fasc. 87-20 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 98-20*). Il convient d'admettre que, durant cette période, la copropriété reste pourvue d'un syndic, avec les conséquences suivantes :

- si le syndic a, postérieurement à la décision qui l'a nommé mais non encore annulée, convoqué de nouvelles assemblées générales, celles-ci demeurent valables puisque le mandat du syndic est toujours en vigueur ;
- une fois annulée la première assemblée qui a désigné le syndic, ce dernier n'a pas perdu qualité pour convoquer les assemblées ultérieures, certes annulables de ce fait mais dont l'annulation doit alors être constatée par justice et à la condition que le recours en nullité ait été envoyé dans le délai de 2 mois prescrit à l'article 42, alinéa 2 de la loi (*V. en ce sens, Cass. 3e civ., 6 oct. 2004, n° 03-13.133 : Loyers et copr. 2004, comm. 209, note D. Sizaire. - Cass. 3e civ., 8 juin 2005, n° 04-12 515 : JurisData n° 2005-028800 ; Loyers et copr. 2005, comm. 161, note G. Vigneron. - Cass. 3e civ., 6 juill. 2005, n° 05-12.339 : Administrer déc. 2005, p. 73 . - Cass. 3e civ., 10 oct. 2006, n° 05-18.226 : JurisData n° 2006-035373 ; Administrer janv. 2007, p. 56 . - CA Paris, 23e ch., sect. B, 6 sept. 2007, n° 06/20349 :*

JurisData n° 2007-341100. - CA Paris, 1re c., sect. G, 19 janv. 2003, n° 2001/11803: JurisData n° 2003-226927).

§ 58 Il faut rappeler à ce propos les conséquences du défaut du recours en nullité prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi : la décision de l'assemblée générale s'impose à tous, quelle que soit l'irrégularité de fond ou de forme dont elle serait atteinte (*V. JCl. Copropriété, fasc. 87-20 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 98-20*).

Dès lors, une décision irrégulière concernant la désignation du syndic ou le renouvellement de son mandat se trouve définitivement validée si elle n'a pas été déférée en temps utile devant le tribunal.

B. Procédure de désignation

§ 59 À la requête d'un ou plusieurs copropriétaires ou sur requête d'un ou plusieurs membres du conseil syndical ou du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble, le président du tribunal judiciaire (anciennement de grande instance) du lieu de situation de l'immeuble désigne le syndic par ordonnance (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 46, al. 1er, mod. - CA Paris, 20 oct. 1982 : D. 1983, inf. rap. p. 458*).

Les copropriétaires non requérants n'ont pas à être entendus ou dûment appelés ; l'ordonnance sur requête constitue un acte de juridiction gracieuse, la nomination du syndic judiciaire n'a pas de caractère contradictoire.

§ 60 La compétence du président du tribunal est exclusive ; le tribunal lui-même ne peut nommer un syndic judiciaire (*V. TGI Paris, 11 juill. 1974 : AJPI 1974, p. 1000, note Bouyeure*).

§ 61 L'ordonnance portant désignation du syndic judiciaire doit être notifiée dans le mois de son prononcé, par ce syndic, à tous les copropriétaires qui peuvent en référer au président du tribunal judiciaire (anciennement de grande instance) dans les 15 jours de cette notification (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 59, dernier al.*) ; toutefois, cette faculté n'est ouverte qu'aux membres du syndicat, à l'exclusion du syndic lui-même (*Cass. 3e civ., 12 mars 1997, n° 95-11.869 : JurisData n° 1997-001057 ; Loyers et copr. 1997, comm. 185 ; JCP G 1997, IV, p. 150*).

§ 62 Les frais de procédure exposés pour obtenir la désignation d'un syndic judiciaire constituent une charge commune générale à répartir entre tous les copropriétaires sur les bases de l'article 10-1, alinéa 2, de la loi de 1965 (*Cass. 3e civ., 11 janv. 2012, n° 10-23.647 : Loyers et copr. 2012, comm. 89, obs. G. Vigneron. - V. JCl. Copropriété, fasc. 71 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 92-20*).

C. Mission du syndic judiciaire

§ 63 La mission du syndic judiciaire est actuellement définie à l'article 46, alinéas 2 et suivants, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 :

La même ordonnance [qui le désigne] fixe la durée de la mission du syndic. Cette durée peut être prorogée. Il peut être mis fin à la mission suivant la même procédure.

Indépendamment de missions particulières qui peuvent lui être confiées par l'ordonnance visée à l'alinéa 1er du présent article, le syndic ainsi désigné administre la copropriété dans les conditions prévues par les articles 18 à 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 et par le présent décret. Il doit notamment convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic deux mois avant la fin de ses fonctions.

La mission du syndic désigné par le président du tribunal cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

§ 64 Le syndic judiciaire a exactement les mêmes fonctions qu'un syndic nommé par l'assemblée générale des copropriétaires. Il a donc les mêmes droits et obligations à l'égard du syndicat ; en particulier, il lui appartient d'obtenir les approbations préalables de l'assemblée générale pour accomplir les actes de gestion de l'immeuble qui excèdent les pouvoirs propres du syndic (V. *JCl. Copropriété, fasc. 90-10 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 96-10. - Rép. min. just. n° 14523 : JO Sénat 24 juill. 1974, p. 899*).

Il doit également ouvrir un compte séparé au nom du syndicat (V. *JCl. Copropriété, fasc. 88-10 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 95-50*).

§ 65 Toutefois, selon l'article 46, alinéa 3, du décret, le magistrat peut, dans son ordonnance, confier au syndic judiciaire des "missions particulières" susceptibles d'outrepasser les pouvoirs normaux du mandataire du syndicat mais qui seraient justifiées par la nécessité de prendre rapidement certaines mesures de sauvegarde de l'immeuble (exécution de travaux urgents de réparation ou de réfection, souscription d'une assurance au profit de l'immeuble, etc.).

§ 66 Rémunération

L'article 29 du décret étant en l'occurrence inapplicable (V. *JCl. Copropriété, fasc. 88-10 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 95-50*), la rémunération du syndic judiciaire est fixée selon la procédure prévue par le Code de procédure civile en sa qualité d'auxiliaire de justice et non pas en celle d'expert judiciaire (*Cass. 3e civ., 28 juin 1995, n° 93-15.684 : JurisData n° 1995-001703 ; Loyers et copr. 1995, comm. 499. - Cass. 3e civ., 7 mai 2014, n° 13-15.186 : JurisData n° 2014-009855*).

La rémunération incombe au syndicat (V. n° 88).

D. Durée de la mission

§ 67 L'ordonnance doit préciser la durée de la mission confiée au syndic judiciaire, laquelle ne devrait pas excéder 3 ans, compte tenu des dispositions de l'article 28, alinéa 2, du décret (*Rép. min. just. n° 14523 : JO Sénat 24 juill. 1974, p. 899 ; Rev. loyers 1974, p. 474*) ; mais la durée fixée dans l'ordonnance initiale peut être renouvelée par une nouvelle ordonnance du juge (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 46, al. 3*).

Il a été jugé que la désignation du syndic serait valable quand bien même le président du tribunal n'aurait pas précisé la durée du mandat de ce syndic (*TGI Lyon, 30 sept. 1970 : JCP G 1970, II, 16552*).

§ 68 Le syndic judiciaire est tenu de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un nouveau syndic 2 mois avant la fin de ses fonctions, et sa mission se termine dès que le syndic choisi par le syndicat a accepté ses fonctions. Si l'assemblée générale ne pouvait se mettre d'accord pour cette désignation, le président du tribunal aurait la faculté de proroger la mission du syndic judiciaire.

§ 69 Toujours est-il que les copropriétaires ont toujours la faculté de se réunir en assemblée générale, sans attendre l'échéance du mandat confié au syndic judiciaire, pour désigner leur syndic dans les conditions exposées aux n° 16 à 50. Dans ce cas, la mission du syndic judiciaire prend fin dès que celui élu par le syndicat a accepté son mandat, sans qu'il soit nécessaire de requérir du juge une nouvelle ordonnance résiliant les fonctions de ce syndic judiciaire.

§ 70 La démission du syndic judiciaire n'a pas pour conséquence de réinvestir le précédent syndic de ses anciennes fonctions, lequel n'a donc pas qualité pour convoquer l'assemblée (*CA Paris, 24 mai 1984 : RD imm. oct.-déc. 1984, p. 449*).

IV. Éventuelle désignation judiciaire d'un administrateur provisoire dans une copropriété dépourvue de syndic

A. Contexte et champ d'application du dispositif

§ 71 Contrairement à la situation précédente où l'assemblée générale a bien été réunie pour nommer un syndic mais n'a pu parvenir à prendre la décision nécessaire, l'article 47 du décret de 1967 organise une procédure de désignation d'un administrateur provisoire chargé de gérer la copropriété lorsque celle-ci est "*dépourvue de syndic*" :

Dans tous les cas, autres que celui prévu par le précédent article, où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal judiciaire, 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 références des comptes bancaires du syndicat, les coordonnées de la banque et l'ensemble des documents et archives du syndicat et de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic dans les conditions prévues à l'article 9.

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.

§ 72 Les cas où une copropriété est dépourvue de syndic au sens du texte sont les suivants :

- le règlement de copropriété ou tout autre accord des parties n'a pas nommé de syndic provisoire (V. n° 5) ;
- l'assemblée générale n'a pas été appelée à ratifier la mission du syndic provisoire (V. n° 9. - *Cass. 3e civ., 27 avr. 1994 : RD imm. sept. 1994, p. 498, obs. Capoulade. - CA Paris 23e ch., 29 juin 1994 : Loyers et copr. 1994, comm. 494*) ;
- l'assemblée n'a pris aucune décision pour procéder au remplacement du syndic à la suite de sa démission, de sa révocation ou de son décès, ainsi que du non-renouvellement de son mandat (CA Nancy, 1re ch. civ., 5 déc. 2006, n° 05/02847 : *JurisData* n° 2006-327901) ;
- le syndic poursuit la gestion de l'immeuble alors que son mandat est expiré (Cass. 3e civ., 21 nov. 1978 : *JCP G 1979, IV, p. 37*) ;
- la décision nommant le syndic ou renouvelant son mandat a été annulée par décision de justice (Cass. 3e civ., 3 oct. 2001 : *Rev. loyers 2001, p. 516*) ;
- dans une copropriété à deux personnes, aucune assemblée n'a été réunie pour nommer un syndic (CA Nîmes, ch. civ. 1, sect. B, 26 oct. 2004, n° 03/02539 : *JurisData* n° 2004-255889).

§ 73 La jurisprudence fournit d'autres exemples où la copropriété est considérée dépourvue de syndic.

Il en est fréquemment ainsi lorsque le syndic en exercice convoque l'assemblée générale pour statuer sur son renouvellement ou le choix d'un successeur alors que son mandat est venu à expiration (V. n° 23. - *Cass. 3e civ., 30 mars 1994 : Loyers et copr. 1994, comm. 358 ; Administrer déc. 1994, p. 29.* - *Cass. 3e civ., 12 mars 1997, n° 95-11.869 : JurisData* n° 1997-001057 ; *Loyers et copr. 1997, comm. 185 ; RD imm. juin 1997, p. 286.* - *CA Aix-en-Provence, 10 mai 1996 : D. 1996, somm. p. 320*).

Un autre exemple résulte de l'application de l'article 18, II, de la loi relatif à l'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat ; si le syndic l'omettait, son mandat serait nul de plein droit (V. n° 27). Par suite, le syndicat n'a plus de représentant, en est dépourvu, nécessitant le recours à la nomination d'un administrateur provisoire en vue, notamment, de réunir l'assemblée pour parvenir à l'élection du syndic (V. sous l'empire du texte antérieur à la loi SRU du 13 décembre 2000, *Cass. 3e civ., 14 juin 1995, n° 93-19.125 : JurisData* n° 1995-004336 ; *Loyers et copr. 1995, comm. 407.* - *Cass. 3e civ., 28 juin 1995, n° 93-19.055 : JurisData* n° 1995-001704. - *Cass. 3e civ., 11 oct. 1995 : RD imm. 1996, p. 113, obs. Capoulade.* - *Cass. 3e civ., 4 janv. 1996 : RD imm. juin 1996, p. 279*).

§ 74 La copropriété est encore dépourvue de syndic lorsqu'elle a désigné pour ces fonctions un

professionnel ne possédant pas la carte professionnelle exigée par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (*V. JCl. Copropriété, fasc. 88-10 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 95-50. - Cass. 3e civ., 18 avr. 1985 : JCP G 1985, IV, p. 226. - Cass. 3e civ., 4 janv. 1996 : D. 1997, somm. p. 15*) ou lorsque la nomination est irrégulière (*CA Versailles, 6 nov. 1992 : Administrer juin 1993, p. 46*, où la question ne figurait pas à l'ordre du jour).

Un arrêt a toutefois estimé que la nomination d'un syndic non titulaire d'une carte professionnelle devient définitive si elle n'a pas fait l'objet d'un recours en nullité (*CA Paris, 23e ch., 8 mars 2001, n° 1999/23273 : JurisData n° 2001-138875*).

§ 75 La désignation d'un administrateur provisoire doit être justifiée par la constatation que le

syndicat est effectivement dépourvu de syndic (*Cass. 3e civ., 28 mai 2002 : Administrer nov. 2002, p. 29. - CA Aix-en-Provence, ch. 1 sect. C, 30 avr. 2007, n° 06/05327 : JurisData n° 2007-349773. - CA Paris, ch. 1, sect. G, 19 nov. 2003, n° 2001/11803 : JurisData n° 2003-226927*).

Tel n'est pas le cas tant que la résolution de l'assemblée générale nommant un syndic ou renouvelant son mandat n'a pas été annulée par le tribunal puisqu'entre-temps elle s'impose à tous (sur les conséquences du recours en nullité des assemblées convoquées par le syndic dont le mandat est contesté, *V. la jurisprudence citée n° 60*).

La circonstance que le syndic n'exercerait pas son activité à titre exclusif n'entache pas la validité de son mandat de sorte que le syndicat ne se trouve pas dépourvu de syndic (*CA Paris, ch. 23, sect. B, 28 mai 1998, n° 97/01381 : JurisData n° 1998-021127 ; Loyers et copr. 1998, comm. 28*).

§ 76 Il n'y a pas non plus lieu à désignation d'un administrateur provisoire sous prétexte que le

copropriétaire demandeur a engagé une action en nullité à l'encontre de la décision du syndicat nommant le syndic (*V. n° 60*) ou lorsque l'existence d'un immeuble ou d'un chemin en copropriété n'est pas certaine (*CA Aix-en-Provence, 20 févr. 2007 : JurisData n° 2007-330223. - CA Aix-en-Provence, 12 déc. 2006 : JurisData n° 2006-324558*).

§ 77 Syndic judiciaire ou administrateur provisoire

Il est vrai que les domaines respectifs d'application des articles 46 et 47 du décret de 1967 ne sont pas toujours clairement perçus. En résumé, il convient de distinguer les deux situations suivantes :

- a) Si une copropriété, bien que réunie dans ce but, n'est pas parvenue à se mettre d'accord sur le choix d'un syndic ou le renouvellement de son mandat, un ou plusieurs copropriétaires ont la faculté de solliciter la désignation d'un syndic judiciaire sur le fondement de l'article 46 du décret (*V. n° 54*).
- b) Si, en revanche, la copropriété est dépourvue de syndic pour l'un des motifs précités (*V. n° 74*), tout intéressé, et non plus seulement les copropriétaires, peut alors demander, cette fois sur la base de l'article 47, la nomination d'un administrateur provisoire qui sera notamment chargé de convoquer l'assemblée générale pour choisir le syndic.

B. Règles de désignation de l'administrateur provisoire

§ 78 L'article 47 du décret de 1967 prévoit :

Dans tous les cas, autres que celui prévu par le précédent article, où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal judiciaire, 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 références des comptes bancaires du syndicat, les coordonnées de la banque et l'ensemble des documents et archives du syndicat et de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic dans les conditions prévues à l'article 9.

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.

En tout cas, un administrateur provisoire ne peut être désigné tant que le contrat de syndic est en cours (*Cass. 3e civ., 9 mai 2012, n° 11-17.726 : JurisData n° 2012-010144 ; Loyers et copr. 2012, comm. 210, note G. Vigneron*).

§ 79 Auteurs de la demande

La demande doit donc être présentée sur requête par tout intéressé, copropriétaire ou tiers tels qu'un créancier de la copropriété ou une personne qui entend engager une procédure à l'encontre du syndicat (*V. JCl. Copropriété, fasc. 101-10 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 98-15. - Cass. 3e civ., 18 juin 1997 : RD imm. sept. 1997, p. 483*) auprès du président du tribunal judiciaire (anciennement de grande instance).

Mais il n'appartient pas au syndic en fonction de solliciter la désignation d'un administrateur provisoire ; s'il entend mettre fin à ses fonctions, il lui incombe de convoquer une assemblée générale afin de pourvoir à son remplacement (*TGI Paris, 14 avr. 1976 : Gaz. Pal. 1977, 1, somm. p. 205*). En revanche, le syndic dont la démission a eu un effet immédiat peut saisir le juge aux fins de désignation d'un administrateur provisoire (*Cass. 3e civ., 4 févr. 2004, n° 02-14.742 : JurisData n° 2004-022121 ; Loyers et copr. 2004, comm. 74. - CA Paris, 23e ch., 21 févr. 2002, n° 2001/09051 : JurisData n° 2002-171424*).

§ 80 Décision du juge

Le président du tribunal judiciaire (anciennement de grande instance) désigne ici non pas un syndic mais un administrateur provisoire dont la mission est en principe plus restreinte ; il est nommé par ordonnance sur requête, acte de juridiction gracieuse étant donné que la saisine du magistrat par voie d'assignation serait en l'occurrence impossible du fait de l'absence de tout syndic pour la recevoir. Cette désignation ne justifie pas la nomination d'un administrateur judiciaire soumis au statut du Code de commerce (*Cass. 3e civ., 11 janv. 2012, n° 10-16.217 : JurisData n° 2012-000227 ; Loyers et copr. 2012, comm. 83*).

Par dérogation à la procédure de l'article 47 du décret, un arrêt a admis que le tribunal qui a annulé la désignation du syndic peut, par voie de conséquence, nommer directement un administrateur provisoire (*CA Paris, 23e ch., 17 mai 1996 : D. 1997, somm. p. 16*).

§ 81 L'ordonnance sur requête, désignant un administrateur provisoire de la copropriété, doit être notifiée dans le mois de son prononcé par cet administrateur à tous les copropriétaires qui peuvent en référer au président du tribunal judiciaire (anciennement de grande instance) dans les 15 jours de cette notification.

L'administrateur provisoire n'est pas tenu de notifier l'ordonnance au syndic qui a cessé d'être l'organe de représentation du syndicat.

De plus, l'ancien syndic, dont le mandat est expiré et qui n'a plus aucun pouvoir de représenter le syndicat, est irrecevable pour attaquer l'ordonnance sur requête.

En effet, l' article 59 du décret du 17 mars 1967 , texte de droit spécial, qui prévoit que seuls les copropriétaires peuvent en référer au président du tribunal judiciaire (anciennement de grande instance), doit primer sur l'article 496 du Code de procédure civile, qui est de droit général (*Cass. 3e civ., 12 mars 1997, n° 95-11.869 : JurisData n° 1997-001057 ; JCP G 1997, IV, p. 149 ; Loyers et copr. 1997, comm. 185 ; Inf. rap. copr. avr. 1998, p. 12 , obs. Capoulade. - CA Toulouse, 17 janv. 1994 : D. 1994, somm. p. 205 ; Administrer déc. 1994, p. 34*).

§ 82 Rétractation de l'ordonnance du juge

La Cour de cassation a confirmé que seuls les copropriétaires peuvent en référer au président du tribunal judiciaire (anciennement de grande instance) aux fins de rétractation de l'ordonnance ayant désigné un administrateur provisoire (*Cass. 3e civ., 2 oct. 2001, n° 00-13.328 : JurisData n° 2001-011206 ; Loyers et copr. 2002, comm. 14 ; Administrer janv. 2002, p. 35. - Cass. 3e civ., 16 sept. 2003, n° 02-10.487 : JurisData n° 2003-020248 ; Administrer janv. 2004, p. 35. - Cass. 3e civ., 3 oct. 2012 : Administrer déc. 2012, n° 460*).

§ 83 L'administrateur provisoire désigné sur le fondement de l'article 47 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 ne peut opposer au syndicat des copropriétaires le moyen d'irrecevabilité de sa demande en rétractation de l'ordonnance l'ayant désigné tiré de l'article 59, alinéa 3, dudit décret, lequel permet aux seuls copropriétaires de saisir le juge aux fins d'obtenir la rétractation de cette ordonnance.

L'ordonnance ayant désigné l'administrateur provisoire est valablement rétractée dès lors qu'à la date de cette désignation l'assemblée générale avait nommé un nouveau syndic, de sorte que l'ancien syndic n'a plus qualité pour demander la nomination d'un administrateur provisoire au nom du syndicat (*Cass. 3e civ., 12 janv. 2000, n° 98-12.737 : JurisData n° 2000-000031 ; Loyers et copr. 2000, comm. 73*).

L'assemblée générale ayant désigné un nouveau syndic de copropriété s'impose aux copropriétaires tant que sa nullité n'a pas été prononcée. Peu importe que les conditions de la désignation du syndic de copropriété soient contestées devant le juge du fond et fassent l'objet d'une plainte pénale. Il y a donc lieu d'ordonner la rétractation de l'ordonnance sur requête ayant désigné un syndic judiciaire

(*Cass. 3e civ., 28 nov. 2012, n° 11-18.810 : JurisData n° 2012-027429 ; Loyers et copr. 2013, comm. 61, obs. G. Vigneron ; AJDI 2013, p. 355, obs. D. Tomasin*).

§ 84 Dès lors que le syndicat des copropriétaires est dépourvu de syndic, l'ordonnance désignant un administrateur provisoire est justifiée et ne peut être rétractée pour des motifs étrangers aux conditions d'application de l'article 47 du décret ; l'absence du défaut de notification du délai d'un mois institué par l'article 59, alinéa 3 du décret de 1967 n'a comme conséquence que de différer le point de départ du délai de recours contre cette ordonnance sans pour autant en affecter la validité elle-même (*CA Paris, 14e ch., sect. B, 21 déc. 2001 : JurisData n° 2001-191980 ; AJDI 2002, n° 11, p. 776*).

§ 85 Frais de désignation

Les frais entraînés par la nomination de l'administrateur provisoire doivent être pris en charge par l'ensemble des copropriétaires (*CA Paris, 23e ch., 9 juill. 1993 : Loyers et copr. 1993, comm. 446*).

Mais si la désignation de l'administrateur provisoire a été provoquée par l'incurie du syndic, celui-ci doit indemniser le syndicat des sommes versées à cet administrateur (*CA Paris, 23e ch., sect. B, 17 févr. 2000, n° 1998/24851 : JurisData n° 2000-108679 ; Administrer avr. 2000, p. 56 . - Cass. 3e civ., 19 déc. 2006, n° 05-20.786 : Administrer mars 2007, p. 52 . - CA Paris, 19 nov. 2003, n° 2001/11803 : JurisData n° 2003-226927*).

C. Mission de l'administrateur provisoire

§ 86 S'agissant de combler la vacance temporaire du poste de syndic, l'administrateur provisoire est notamment chargé de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents du syndicat pour répondre aux nécessités de la gestion courante, ainsi que de convoquer l'assemblée générale pour qu'elle désigne son syndic, lequel peut être celui qui tenait ses fonctions précédemment (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 47*).

Mais le juge a toute latitude pour étendre la mission de l'administrateur (*Cass. 3e civ., 18 déc. 1972 : JCP G 1973, IV, 47 . - Cass. 3e civ., 5 déc. 1990 : Inf. rap. copr. mai 1991, p. 151*), par exemple en l'habilitant à procéder à des appels de fonds et à tenir la comptabilité du syndicat pour faire face à ses obligations.

L'administrateur doit intervenir dans la gestion provisoire de la copropriété dans les limites de la mission dont le juge l'a investi (*Cass. 3e civ., 12 déc. 2001, n° 00-12.482 : JurisData n° 2001-012104*).

Il est soumis aux mêmes obligations que le syndic (*Cass. 3e civ., 18 févr. 2004 : Administrer avr. 2004, p. 48*), ne peut présider l'assemblée générale (*CA Paris, 18 oct. 1985 : RD imm. 1986, p. 244 . - Cass. 3e civ., 14 janv. 1998 : Loyers et copr. 1998, comm. 76 ; JCP G 1998, IV, p. 408*) ni représenter un copropriétaire (*Cass. 3e civ., 18 févr. 2004, n° 02-15.645 : JurisData n° 2004-022518 ; Loyers et copr. 2004, comm. 114, note G. Vigneron*).

L'administrateur provisoire ne peut déléguer les pouvoirs que le juge lui confère.

Ainsi, lorsqu'il reçoit du juge la mission de se faire remettre les fonds, documents et archives du syndicat, il ne peut, sous sa propre responsabilité, déléguer en tout ou partie les pouvoirs reçus et donner mission à l'ancien syndic d'en assurer la conservation et la gestion. Viole l'article 47, alinéa 1er, du décret du 17 mars 1967 l'arrêt qui, pour rejeter la demande des époux copropriétaires tendant à voir donner injonction à l'administrateur provisoire de se faire remettre les fonds, documents et archives de la copropriété, retient que ce dernier avait pu estimer, eu égard à la durée de sa mission et à l'importance de la copropriété, qu'il était de l'intérêt de celle-ci que les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat soient, sous son contrôle et sa direction, conservés par le syndic démissionnaire (*Cass. 3e civ., 10 juill. 2007, n° 06-16.701 : JurisData n° 2007-040186 ; Loyers et copr. 2007, comm. 201*).

§ 87 Le juge doit fixer dans son ordonnance la durée de la mission de l'administrateur provisoire, qu'il peut d'ailleurs proroger si besoin est par une nouvelle ordonnance.

Sa mission prend fin dès que l'assemblée générale a désigné son nouveau syndic (*Cass. 3e civ., 9 nov. 1976 : Gaz. Pal. 1977, I, p. 93*).

§ 88 Rémunération

Comme le syndic provisoire, l'administrateur a la qualité d'auxiliaire de justice ; ses honoraires peuvent donc être fixés par le magistrat en application du Code de procédure civile (*Cass. 3e civ., 10 déc. 1986 : RD imm. 1987, p. 483. - Cass. 3e civ., 28 juin 1995 : RD imm. 1995, p. 788*).

V. Éventuelle désignation judiciaire d'un administrateur *ad hoc* en cas de défaillance du syndic

A. Contexte et champ d'application

§ 89 Selon l'article 18, V, de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 et l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 :

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. En cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur *ad hoc* peut être désigné par décision de justice.

Contrairement à la réglementation précédente, le recours à un administrateur *ad hoc* (nouvelle appellation issue de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 pour éviter toute confusion avec l'administrateur provisoire de l'article 29-1 de la loi de 1965, qui peut être désigné par le président du tribunal judiciaire si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble) n'est donc possible qu'en cas de carence du syndic.

Contrairement aux situations précédentes, il s'agit ici de maintenir la continuité de la gestion de la copropriété qui est certes pourvue d'un syndic, mais dont la mission n'est pas remplie normalement du fait d'empêchement ou de carence de ce syndic, soit par la nomination d'un nouveau syndic, soit par la désignation d'un mandataire de justice chargé d'administrer temporairement l'immeuble.

§ 90 Mais la procédure en cas de carence du syndic ne s'applique qu'en l'absence de stipulations

particulières dans le règlement de copropriété. Celui-ci pourrait prévoir à l'avance les mesures appropriées pour faire face aux éventuelles défaillances du syndic en place, par exemple en indiquant qu'en cas de carence du syndic ses fonctions seront exercées provisoirement par le président du conseil syndical (*Cass. 3e civ., 18 mai 1971 : JCP G 1971, II, 16831, note Guillot*).

1° Hypothèse d'empêchement du syndic

§ 91 La notion " d'empêchement " du syndic exprimée dans le nouveau texte était utilisé dans le

précédent. Elle recouvre concrètement les diverses causes, juridiques ou physiques, qui ne permettent plus au syndic d'accomplir sa mission : accident, maladie, faillite, ainsi que le retrait de la carte professionnelle que le syndic professionnel doit posséder pour gérer les biens d'autrui ou le retrait de la garantie financière (*CA Aix-en-Provence, 12 juin 1997 : D. 1998, somm. p. 121*).

§ 92 A été assimilée à l'empêchement du syndic une situation conflictuelle entre celui-ci et les copropriétaires aboutissant à une paralysie de la gestion de la copropriété.

Dès lors qu'il existe entre un syndic de copropriété et des copropriétaires des différends qui, sans faire apparaître une carence de sa part, révèlent toutefois qu'une gestion normale se heurte à des difficultés insurmontables qui la paralysent indiscutablement, cette situation constitue un motif suffisant, au sens de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, de procéder à la désignation d'un administrateur judiciaire (*CA Versailles, 7 juin 1980 : Rev. loyers 1982, p. 539*. - *CA Amiens, 14 nov. 2005, n° 05/01049 : JurisData n° 2005-290451*. - *CA Caen, ch. 1, sect. civ., 15 janv. 2008, n° 07/01974 : JurisData n° 2008-360381*).

§ 93 Il en va de même en cas de refus du syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de sa révocation ayant entraîné le refus des copropriétaires d'approuver les comptes et de délivrer *quitus* et leur demande de démission du syndic (*CA Paris, 10 mai 1989 : D. 1989, inf. rap. p. 166*).

A également été considéré comme " empêchement " le fait que deux syndics avaient été successivement désignés dans des conditions telles qu'il n'était pas possible de préciser lequel des deux avait été valablement choisi (*V. CA Paris, 6 févr. 1992 : RD imm. avr.-juin 1992, p. 250, obs. Giverdon*).

§ 94 Cela étant, il est nécessaire de démontrer la réalité d'un empêchement du syndic à exercer ses fonctions (*Cass. 3e civ., 18 déc. 2001 : Administrer mars 2002, p. 43*).

2° Hypothèse de carence du syndic

§ 95 La carence du syndic en place à exercer " *les droits et actions du syndicat* " constitue une mauvaise exécution de la mission qui lui incombe et risque ainsi d'avoir des conséquences dommageables pour la copropriété, situation qui justifie alors le recours à un administrateur *ad hoc* chargé de rétablir le bon fonctionnement du syndicat.

La carence au sens de l'article 49 du décret est un état de fait d'où il ressort que le syndic ne remplit pas sa mission comme il devrait le faire, qu'elle soit totale ou partielle (*CA Paris, 14 oct. 1980 : D. 1981, inf. rap. p. 397*), volontaire ou non.

§ 96 Preuve de la carence

Il faut que la carence soit patente ; il convient d'éviter des demandes abusives qui ne pourraient qu'engendrer des difficultés supplémentaires dans l'administration de l'immeuble (*CA Paris, 25 oct. 1991 : Loyers et copr. 1991, comm. 485*).

Il est par conséquent nécessaire d'apporter la preuve d'une carence (*CA Paris, 14e ch., 20 nov. 1992 : Loyers et copr. 1993, comm. 74. - CA Lyon, 8e ch. civ., 22 nov. 2005, n° 03/05876 : JurisData n° 2005-297215. - TGI Paris, 3 nov. 2005 : JurisData n° 2005-290345 ; Loyers et copr. 2006, comm. 45*). Il convient également de distinguer entre de simples fautes ou erreurs du syndic sans graves conséquences sur la gestion de la copropriété et celles qui traduisent une négligence manifeste dans l'accomplissement de sa mission.

§ 97 Exemples de cas de carence

La jurisprudence fournit un certain nombre d'exemples de la carence du syndic :

- le défaut d'exécution des décisions prises par l'assemblée générale (*Cass. 3e civ., 29 mai 2002, n° 00-21.739 : JurisData n° 2002-014501 ; Administrer août/sept. 2002, p. 61. - CA Aix-en-Provence, 4e ch. A, 13 janv. 2006, n° 02/10586 : JurisData n° 2006-307635*) ;
- le défaut de diligence à exécuter les décisions de justice (*CA Paris, 23e ch., sect. B, 14 juin 1984 : JurisData n° 1984-023164*) ;
- l'absence de recours en justice pour assurer la sauvegarde des droits du syndicat (*Cass. 3e civ., 9 avr. 1974 : JCP N 1975, prat. 6013*) à moins que l'assemblée générale lui ait refusé l'autorisation d'agir (*CA Paris, 11 juin 1993 : Loyers et copr. 1993, comm. 412*) ;
- la négligence à exécuter la condamnation du syndicat prononcée par une décision de justice (*CA Paris, 8 janv. 2003 : JurisData n° 2003-215289*) ;
- le défaut de présentation des comptes à l'assemblée générale (*CA Paris, 21 déc. 2007, n° 07/10711 : JurisData n° 2007-351649*) ;
- la carence à réclamer le paiement des provisions et appels des fonds auprès des copropriétaires (*CA Paris, 9 juin 1999 : JurisData n° 1999-023516 ; Loyers et copr. 1999, comm. 279*) ;
- la carence à faire exécuter les travaux indispensables à la conservation de l'immeuble (*CA Toulouse, 21 janv. 1988 : Rev. loyers 1988, p. 227. - CA Nancy, 22 oct. 2002, n° 98/03160 : JurisData n° 2002-207741*) ;
- l'absence d'exécution d'une décision du syndicat de licencier le concierge (*Cass. 3e civ., 29 mai 2002 : Administrer août/sept. 2002, p. 61*) ;
- l'absence de notifications des procès-verbaux des assemblées générales (*Cass. 3e civ., 18 févr. 1987 : Loyers et copr. 1988, comm. 151*).

§ 98 En revanche, le fait pour le syndic de ne pas porter à l'ordre du jour de nouvelles questions notifiées par certains copropriétaires ne constitue pas l'existence d'une carence (*Cass. 3e civ., 3 févr. 1999 : Administrer août/sept. 1999, p. 75*) ; seule la responsabilité du syndic pourrait être engagée (V. à ce propos, *JCl. Copropriété, fasc. 84-20*). L'irrégularité de la désignation du syndic

ne constitue pas un état de carence (*Cass. 3e civ., 6 juill. 2011, n° 10-14.780 : JurisData n° 2011-013663 ; Loyers et copr. 2011, comm. 276, note G. Vigneron*).

§ 99 Le fait pour un syndic de n'avoir pas fait procéder par notaire à la refonte du règlement de copropriété en application d'une résolution de l'assemblée générale n'est pas constitutif d'une carence de sa part dès lors que la validité de cette résolution fait l'objet d'une instance devant le juge du fond et que le syndic apporte la démonstration des difficultés de refonte du règlement de copropriété (*CA Paris, 14e ch., 20 nov. 1992 : JurisData n° 1992-046275 ; Loyers et copr. 1993, comm. 74*).

B. Procédure en cas de carence du syndic

§ 100 Procédure en cas d'empêchement du syndic

La procédure a été grandement simplifiée. Une fois l'empêchement dûment constaté, le président du conseil syndical est en droit de convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. Le respect du recours à la concurrence avant la décision de l'assemblée (*V. n° 35*) s'impose, peut-être avec quelque souplesse, compte tenu de l'urgence.

Une conséquence inédite doit résulter de la désignation d'un nouveau syndic : celle-ci entraîne la révocation du syndic empêché à compter de l'entrée en fonction du nouveau syndic (*V. n° 20*).

1° Désignation d'un administrateur *ad hoc*

§ 101 La désignation d'un administrateur *ad hoc* en cas de carence du syndic relève d'une décision de justice, à défaut de stipulation du règlement de copropriété (*V. n° 92*).

Selon l'article 49, alinéa 1er, du décret de 1967, dans les cas d'empêchement ou de carence du syndic visés au V de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic en fonction peut être assigné par tout intéressé devant le président du tribunal judiciaire statuant en référé en vue de la désignation d'un administrateur *ad hoc* de la copropriété.

§ 102 Ainsi, la désignation d'un administrateur provisoire peut être demandée par tout intéressé,

c'est-à-dire un copropriétaire ou un tiers tel qu'un créancier du syndicat, lequel a évidemment intérêt, devant la carence du syndic pour le régler, à voir le mandataire de justice pallier la défaillance du représentant du syndicat, en procédant notamment aux appels de fonds nécessaires en vue d'apurer les dettes à l'égard de ce créancier (*Cass. 3e civ., 16 sept. 2003, n° 02-10.487 : JurisData n° 2003-020248 ; Loyers et copr. 2003, comm. 244. - CA Paris, 9 juin 1999, n° 1999/04552 : JurisData n° 1999-023516 ; Loyers et copr. 1999, comm. 279*).

§ 103 La procédure prévue a un caractère contradictoire, étant donné que la copropriété n'est pas

officiellement dépourvue de syndic ; c'est donc contre ce syndic qu'elle doit être diligentée, s'agissant de mettre en cause la défaillance de sa gestion (*Cass. 3e civ., 9 avr. 1974 : D. 1974, somm. p. 95. - Cass. 3e civ., 2 juill. 1986 : Administrer févr. 1987, p. 44 ; RD imm. déc. 1987, p. 482*).

§ 104 Selon l'article 49, alinéa 3, du décret de 1967, la demande de désignation d'un

administrateur *ad hoc* doit toujours être précédée d'une mise en demeure - par exploit d'huissier ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception - notifiée au syndic d'avoir à remplir sa mission, et restée sans effet pendant plus de 8 jours, sauf s'il y a urgence à faire procéder à l'exécution de certains travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et au fonctionnement des services d'équipement commun ou de travaux prescrits par un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou la salubrité publique. En l'absence d'une telle mise en demeure et hors le cas de l'urgence susmentionnée, la demande en justice serait irrecevable (*CA Versailles, 30 mars 1981 : Rev. loyers 1982, 2, 258. - CA Paris, 14e ch., 5 oct. 1988 : JurisData n° 1988-025022. - CA Paris, 14e ch., 25 oct. 1991 : Loyers et copr. 1991, comm. 485. - CA Paris, 21 févr. 2007, n° 06/15510 : JurisData n° 2007-335158*).

§ 105 La procédure doit, après mise en demeure, être engagée contre le syndic pris à titre

personnel, non en tant que représentant du syndicat puisque c'est sa carence qui est en cause, devant le président du tribunal judiciaire (anciennement de grande instance) du lieu de situation de l'immeuble, à l'exclusion du tribunal lui-même (*CA Versailles, 30 mars 1981 : Rev. loyers 1982, p. 258. - CA Versailles, 12 juill. 1982 : Rev. loyers 1983, p. 322 ; D. 1983, inf. rap. p. 459. - TGI Paris, 7 janv. 1977 : D. 1978, inf. rap. p. 131. - Sur l'incompétence du tribunal, V. CA Paris, 23e ch., 4 oct. 1996 : JurisData n° 1996-600079. - CA Paris, 23e ch., 4 oct. 1996 : JurisData n° 1996-022714*).

§ 106 Mais il n'appartient pas au juge des référés désignant un administrateur *ad hoc* de mettre en même temps fin aux fonctions du syndic mis en cause, lequel ne peut être révoqué que par l'assemblée générale (*Cass. 3e civ. 20 juin 1978 : Bull. civ. III, p. 194 ; JCP G 1979, IV, 19054. - CA Paris, 23e ch., 14 juin 1984 : JurisData n° 1984-023164. - CA Pau, 18 janv. 1990 : JurisData n° 1990-046839. - comp. n° 103*).

Le syndic assigné a la possibilité de faire valoir ses moyens de défense, par exemple en justifiant que la carence dont il lui est fait grief n'existe pas (V. *Grimaud, Les actions en justice de la loi du 10 juillet 1965 : Gaz. Pal. 1967, 2, doctr. p. 100*).

§ 107 Les frais entraînés par la nomination d'un administrateur *ad hoc* doivent être pris en charge par l'ensemble des copropriétaires (*CA Paris, 23e ch., 9 juill. 1993 : JurisData n° 1993-022175*).

Mais le syndic qui a négligé de convoquer l'assemblée générale avant l'échéance de son mandat doit supporter les frais liés à la désignation d'un administrateur *ad hoc* rendue nécessaire du fait de sa carence (*CA Paris, 23e ch., 25 nov. 1998, n° 1997/12909 : JurisData n° 1998-023160*).

2° Mission de l'administrateur *ad hoc*

§ 108 Selon l'article 49, alinéa 2, du décret de 1967, l'ordonnance du président du tribunal

judiciaire fixe la durée de la mission de l'administrateur *ad hoc*, sauf si cette ordonnance la limite expressément à un ou plusieurs objets, sachant que la mission ainsi confiée est celle qui est définie par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et par le décret. Il exerce donc les pouvoirs que détenait jusqu'alors le syndic en place qui, de ce fait, s'en trouve dessaisi (*CA Paris, 13 oct. 1970 : Rev. loyers 1971, p. 465* . - V. pour la convocation d'une assemblée générale par l'administrateur provisoire, *CA Paris, 23e ch., 13 mai 1992 : JurisData n° 1992-021005*).

§ 109 L'article 49 du décret réserve toutefois la possibilité pour le juge de limiter la mission de l'administrateur "*à un ou plusieurs objets*". Effectivement, la carence du syndic officiel peut n'être que partielle, ne justifiant pas son total dessaisissement. L'administrateur peut alors n'être chargé que de l'accomplissement des actes d'administration correspondant aux missions spécifiques définies dans l'ordonnance de désignation (*Cass. 3e civ., 9 avr. 1974 : D. 1974, somm. p. 95*. - *CA Paris, 14 août 1980 : D. 1981, inf. rap. p. 397*). Une copropriété risque, dans ce genre de situation, d'être temporairement administrée par deux personnes différentes, intervenant sans doute dans des domaines distincts, mais dont la coexistence dans la gestion du syndicat peut devenir conflictuelle.

3° Durée de la mission de l'administrateur *ad hoc*

§ 110 Selon l'article 49, alinéa 2, du décret de 1967, la durée de la mission de l'administrateur *ad hoc* est fixée par l'ordonnance ; elle peut être prorogée. Inversement, le magistrat a la faculté de rétracter son ordonnance si les causes d'empêchement du syndic ont disparu ; il doit en être de même lorsque l'administrateur *ad hoc* n'a été chargé que d'une mission déterminée (procéder à des appels de fonds, faire exécuter des travaux de réparation de l'immeuble, engager une action en responsabilité des constructeurs...) ; celle-ci accomplie, le maintien de l'administrateur n'a plus de raison d'être.

§ 111 Enfin, l'assemblée générale disposant du droit de révoquer le syndic (*V. JCl. Copropriété, fasc. 89 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 96-21*), elle peut en élire un nouveau, non empêché ni en état de carence. La mission de l'administrateur *ad hoc* devient alors sans objet ; en tant que de besoin, il peut être demandé au magistrat de rétracter son ordonnance.

Sur la rémunération de l'administrateur, voir n° 89.

Bibliographie

V. JCl. Copropriété, Fascicules 60 et 88-10 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 90-10.

C. Atias

Le syndicat sans syndic : Inf. rap. copr. mai 1995, p. 265

Dicopropriété : Edilaix, 2007

C. Atias et J.-M. Roux

Guide de la copropriété : Edilaix, 6e éd., 2017

F. Bayard-Jammes

La prise de décision par le syndicat des copropriétaires : constats et perspectives : AJDI 2019, p.

La prise de décisions en assemblée générale. Étude des dispositions du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020 : AJDI 2020, p. 575 et s

C. Coutant-Lapalus

Des nouveaux régimes pour les petites copropriétés. - Les apports de l'ordonnance du 30 octobre 2019 : Loyers et copr. 2020, dossier 8

Les incidences de la réforme du droit de la copropriété sur le syndic de copropriété : Loyers et copr. 2020, dossier 2

JCl. Copropriété, Synthèse 30 : Administration de la copropriété : JCl. Copropriété, 2020

C. Coutant-Lapalus , G. Gil , J. Lafond et A. Lebatteux

Copropriété : les nouvelles règles : LexisNexis, 2021

M. Dagneaux , A. Lebatteux Simon , D. Rodrigues , Y. Rouquet et M. Thioye

Code de la copropriété : Dalloz, 2025

J.-M. Gélinet

L'absence de syndic : Administrer août/sept. 1993, p. 8

G. Gil

La carence du syndic : Administrer juill. 2006, p. 21

J. Lafond , J. M. Roux , G. Gil et P.-E. Lagraulet

Code de la copropriété : LexisNexis, 2024

M.-H. Martial

Le mandat de syndic et le temps qui passe : Inf. rap. copr. oct. 2018, p. 26

M.-C. Ruffet

L'administrateur provisoire en copropriété : Inf. rap. copr. oct. 1988, p. 291

A. Lebatteux

Réforme de la copropriété : décryptage du décret et de l'arrêté du 2 juillet 2020 : Loyers et copr. 2020, étude 10

J.-M. Roux

Le syndic entrant : Administrer 2008, n° 410, p. 36

Le syndicat dépourvu de syndic : Administrer, mai 2016, p. 10

G. Sorgniard

L'administrateur provisoire en l'absence de syndic : Administrer juill. 1994, p. 2 s. ; AJDI juin 2014, Loi ALUR et Gestion immobilière, J. Laporte, Le syndic du mythe à la réalité, p. 440

D. Tomasin

La structure de la copropriété, les syndics et leurs contrats et les procédures judiciaires après le décret du 2 juillet 2020 : AJDI 2020, p. 558 s

D. Tomasin et P. Capoulade

La copropriété : Dalloz Action, éd. 2021/2022

G. Vigneron

Comment établir le contrat de syndic : Inf. rap. copr. déc. 1996, p. 17 s

Le contrat de syndic, la chasse aux clauses abusives : Loyers et copr. avr. 1996, chron

Le syndic de copropriété : LexisNexis 2015

G. Vigneron et C. Coutant-Lapalus

Le syndic de copropriété, préf. H. Périnet-Marquet : LexisNexis, 7e éd., 2021