# Copropriété et absence de syndic

## SYNDIC – PRINCIPE

- La copropriété est administrée par un syndic. Sa désignation est donc obligatoire, même si la copropriété ne comprend que deux copropriétaires (CA Montpellier 13 octobre 1964).
- L'article **18** de la loi du 10 juillet 1965 dispose, "qu'en cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice"
- L'article **47** du décret du 17 mars 1967 dispose quant à lui que « Dans tous les cas, autres que celui prévu par le précédent article, où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé, dans les délais fixés par l'ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat et, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 9 ci-dessus, de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic.
  Les fonctions de cet administrateur provisoire cessent de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale."

## CONSÉQUENCE DE L'ABSENCE DE SYNDIC EN CAS DE VENTE

- Les cessions à titre onéreux de lots de copropriété sont réglementées par l'article 20 de la loi, complété par les articles 5 et 6 du décret du 17 mars 1967
- Avant la vente, le cédant ou son mandataire (notaire) requiert du syndic la délivrance d'un état daté (questionnaire syndic) et d'un certificat attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat. Ce certificat de l'article 20 fera apparaître la situation du compte individuel du copropriétaire et, le cas échéant, le montant des dettes liquides ou exigibles.
- En l'absence de certificat attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, la vente doit être notifiée au syndic dans les quinze jours à compter de la date du transfert de propriété, ce qui fera courir le délai

imparti au syndic pour faire opposition sur la libération du prix de vente.

- L'acte de vente peut théoriquement être passé alors même que l'état daté ou le certificat dont il est parlé ci-dessus n'a pas été obtenu : mais le danger est alors que ni le vendeur ni l'acquéreur ne sachent exactement quelles sont les sommes qui peuvent leur être respectivement réclamées par le syndicat. Ils ne peuvent alors prendre des accords pour en répartir la charge. D'où un risque de contentieux ultérieur.
- Tout paiement du prix au vendeur et tout transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions dudit article est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition. L'opposition régulière permet au syndic de mettre en œuvre le privilège (garantie hypothécaire) mentionné à l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965 (privilège immobilier spécial prévu à l'article 2103 du Code Civil)
- En l'absence de syndic, le questionnaire syndic ne peut être obtenu et la notification au syndic ne peut être réalisée.

## PROCÉDURE DE NOMINATION JUDICIAIRE DU SYNDIC

- Le président du tribunal de grande instance est saisi sur **requête**. Cette requête peut être présentée par « tout intéressé » et donc aussi bien par les tiers étrangers à la copropriété, par exemple les créanciers du syndicat. **Le ministère d'avocat est obligatoire (NCPC, art. 813)**. L'ordonnance doit axer le délai dans lequel l'administrateur provisoire doit accomplir sa mission.
- L'ordonnance est exécutoire sur minute (NCPC, art. 495). L'ordonnance doit être notifiée à la requête de l'administrateur provisoire dans le mois de son prononcé à tous les copropriétaires pour qu'ils puissent éventuellement exercer un recours dans les conditions prévues par l'article 59, alinéa 3, du décret du 17 mars 1967. Elle reste exécutoire même si cette notification n'a pas été effectuée, mais le délai de recours de quinze jours dudit article 59 ne court pas.
- Les frais de procédure exposés par le demandeur (de même que les frais et honoraires de l'administrateur provisoire) constituent des charges communes générales qui, à ce titre, devront être définitivement supportées par les copropriétaires en proportion de leurs tantièmes de copropriété (L. 10 juill. 1965, art. 10, al. 2).