



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Désignation des membres du conseil syndical par l'administrateur provisoire

Question écrite n° 2244

Texte de la question

M. Dominique Potier attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la rénovation urbaine sur le droit de propriété des copropriétaires. D'une part, l'article 22 du décret du 17 mars 1967 indique que le mandat des membres du conseil syndical dans un syndicat de copropriétaires ne peut excéder trois années renouvelables. Ainsi, la présence d'un administrateur provisoire nommé et renommé dans le cadre de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 depuis plus de trois ans pose inmanquablement la question des modalités de l'élection pour le renouvellement du conseil syndical. Sur la base de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 qui indique que « les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale » ; l'article 25 de la même loi qui précise « Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant [...] c) La désignation [...] des membres du conseil syndical » ; et de son article 29-1 : « Le président du tribunal judiciaire charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. À cette fin, il lui confie [...] tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires [...]. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire », dans certaines copropriétés, l'administrateur provisoire désigne lui-même, parmi les copropriétaires candidats, les nouveaux membres du conseil syndical dans un procès-verbal de décision prise en application des dispositions particulières aux copropriétés en difficulté. Cette procédure ne rentre pas dans le cadre des mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété et annihile toute vie démocratique au sein de l'immeuble. De plus, à l'issue de cette désignation, le conseil syndical peut se trouver dans la situation de rendre des avis, prévus à l'article 62-7 du décret du 17 mars 1967, sur des projets de décisions de l'administrateur provisoire qui l'a nommé, ce qui soulève des problèmes d'indépendance du conseil syndical. Les décisions de justice portant sur cet enjeu des compétences de l'administrateur provisoire ont rendu des avis contradictoires. Aussi, il lui demande de bien vouloir préciser l'interprétation qui doit être donnée aux dispositions précitées et ainsi de clarifier si la désignation des membres du conseil syndical par un administrateur provisoire respecte les principes du droit de propriété des copropriétaires.

Texte de la réponse

Le fonctionnement normal d'une copropriété repose sur les organes suivants : le syndic, agent d'exécution du syndicat des copropriétaires dont il est le représentant légal, le conseil syndical organe consultatif et de contrôle de la gestion du syndic et l'assemblée générale des copropriétaires qui est l'organe de décision, étant précisé que le droit de vote est un attribut du lot de copropriété. Il résulte des articles 21 et 25, c) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis que les membres du conseil syndical sont, en principe, désignés par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, si cette majorité absolue ne peut être atteinte lors du vote, à la majorité simple dans les conditions de l'article 25-1. Les copropriétés en difficulté obéissent, quant à elles, à un régime spécifique, temporaire, placé sous le contrôle du juge. L'administrateur provisoire désigné par ce dernier se voit confier, aux termes de l'article 29-1, tous les pouvoirs du syndic et selon les cas, tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée

générale à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26 et tout ou partie des pouvoirs du conseil syndical, celui-ci conservant le droit d'être consulté au regard de l'article 62-7 du décret n° 67-233 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi précitée. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire. Le mode de désignation des membres du conseil syndical dépend de l'étendue des pouvoirs de l'administrateur provisoire qui lui ont été confiés par le juge, de sorte que les décisions juridictionnelles peuvent différer d'une espèce à l'autre. Sous réserve de l'appréciation souveraine des juridictions, pour le cas où l'administrateur provisoire se verrait confier tous les pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, il pourra désigner les membres du conseil syndical ; à l'inverse dans l'hypothèse où l'assemblée générale conserverait certains de ses pouvoirs dont celui de désigner les membres du conseil syndical, il appartiendra alors à l'administrateur provisoire de convoquer l'assemblée générale des copropriétaires aux fins de désignation desdits membres. L'atteinte temporaire au droit de propriété résultant de la mise en place de ce régime en ce qu'il paralyse en tout ou partie le droit de vote des copropriétaires se justifie au regard de l'objectif général poursuivi, à savoir le rétablissement de l'équilibre financier de la copropriété et la conservation de l'immeuble afin de garantir à chacun un logement décent.

Données clés

Auteur : [M. Dominique Potier](#)

Circonscription : Meurthe-et-Moselle (5^e circonscription) - Socialistes et apparentés

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2244

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement et rénovation urbaine

Ministère attributaire : [Justice](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [26 novembre 2024](#), page 6199

Réponse publiée au JO le : [8 avril 2025](#), page 2528