

# Les recours en cas de « carence » d'un syndic de copropriété

La loi du 10-7-1965 prévoit divers recours en cas de « carence » d'un syndic de copropriété. En quoi consiste ces recours ? Un point s'impose, au vu des nouveaux textes issus de la réforme du droit de la copropriété, mais aussi de décisions rendues en 2022.

## **Désignation d'un administrateur**

**Le recours.** En cas de « carence » d'un syndic, la loi de 1965 prévoit qu'un « *administrateur ad hoc* » (provisoire) de la copropriété puisse être désigné en justice, pour une durée déterminée (loi de 1965 art. 18 V). Le syndic peut être assigné « *par tout intéressé* » en référé devant le président du tribunal judiciaire (décret du 17-3-1967, art. 49 al. 1) .

**Condition 1.** Sauf urgence à faire procéder à l'exécution de certains travaux indispensables ou prescrits par l'administration, la demande en justice n'est recevable que s'il est justifié d'une mise en demeure, adressée au syndic, restée sans effet pendant plus de 8 jours (décret 1967 art. 49 al. 3) .

**Condition 2.** À supposer qu'elle soit recevable, le juge ne peut faire droit à la demande que s'il existe « *une carence du syndic dans l'exercice des droits et actions du syndicat des copropriétaires* » (Cass. 3e civ. 28-9-2022 n° 21-19623). Une carence, imputable au syndic, doit être prouvée. Un copropriétaire ne peut par ex. se prévaloir des retards pris dans des travaux, s'ils trouvent leur origine dans des impayés de charges afférentes par des copropriétaires. Encore faut-il pouvoir justifier, côté syndic, avoir fait le nécessaire (mise en demeure, action en justice...) pour recouvrer lesdites charges (Cass. 3e civ. 26-1-2017 n° 15-25971).

**Conseil.** Le juge saisi ne peut mettre fin à la mission du syndic, sa « révocation » ne pouvant intervenir que par une décision votée en ordre en AG (Cass. 3e civ. 20-6-1978 n° 76-15154).

## **Recours indemnitaire spécifique**

**En présence d'un conseil syndical (CS).** En cas de « *carence ou d'inaction* » d'un syndic, le président du CS peut, sur *délégation expresse* votée par une AG, exercer une action à son égard devant le président du tribunal judiciaire - TJ, en réparation du préjudice que le SDC a pu subir (loi 1965, art. 15 ; décret 1967, art. 49-1). En cas de condamnation du syndic, l'indemnité revient au SDC. La charge des frais de procédure, non supportés par le syndic, doit être répartie entre chaque copropriétaire au prorata de sa quote-part (loi 1965, art 15 al.5).

**En l'absence de conseil syndical.** L'action peut être exercée par des copropriétaires représentant au moins 25 % des voix de la copropriété. Dans ce cas, le juge doit désigner un « *mandataire ad hoc* » qui représentera les intérêts du SDC. Des copropriétaires qui veulent mener l'action doivent savoir qu'ils auront à supporter l'avance des frais liés à la procédure, et qu'ils auront à supporter définitivement la charge des frais, si leur action est rejetée.

## **Ce qu'il faut aussi savoir**

**Recours en garantie.** Il a été jugé que le SDC « *est responsable à l'égard des copropriétaires ou des tiers des fautes commises par le syndic, son mandataire, dans l'exercice de ses missions* ». Dans ce cas, le SDC peut réclamer la garantie du syndic pour les condamnations mises à charges, telles en raison de ses carences pour

prendre des mesures afin d'éradiquer l'infestation de l'immeuble par des termites (Cass. 3e civ. 15-6-2022, n° 21-16223) .

**Carence pour des travaux urgents.** En cas d'urgence, un syndic est tenu de « *faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble* » (loi 1965, art. 18) . Mais une action d'un copropriétaire ne peut prospérer à ce sujet, en raison d'une carence, si des travaux n'ont pas « *le caractère urgent exigé* » (Cass. 3e civ. 23-3-2022 n° 21-13083).

**Disparition de copropriété.** Un recours spécifique est prévu, si une copropriété disparaît du fait de la réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire, en cas de « carence » du syndic à procéder à sa liquidation, sous réserve d'une mise en demeure restée infructueuse plus de 8 jours (loi 1965 art. 46-1 ; décret 1967 art. 47-1).

*La désignation judiciaire d'un administrateur ad hoc est conditionnée à une carence imputable au syndic, et une mise en demeure restée vaine. Le recours indemnitaire, par le président d'un conseil syndical ou des copropriétaires, est strictement encadré.*