

Administrateur provisoire, syndic et syndic d'intérêt collectif : vers une coopération renforcée

Le Club Copro s'est réuni autour de la coopération entre syndic et administrateur judiciaire, deux acteurs parfois perçus comme opposés.

En ouverture, [Agnes Lebatteux](#) a rappelé la toile de fond juridique des copropriétés en difficulté. Depuis les années 1990, le droit s'est structuré pour traiter les situations où la gouvernance ou l'équilibre financier ne permettent plus de faire face aux obligations courantes.

Lorsque la copropriété ne peut plus fonctionner normalement, le juge peut confier temporairement les pouvoirs à un administrateur provisoire afin d'organiser le redressement, avant de restituer la gestion au syndic ou aller jusqu'à lui confier les pouvoirs d'un dictateur au noble sens romain.

Elle a également souligné l'évolution introduite par la loi du 9 avril 2024 : la reconnaissance du syndic d'intérêt collectif. En organisant son agrément par la préfecture, la sphère publique reconnaît le rôle que peut jouer le syndic dans le redressement des copropriétés en difficulté.

Un décret du 9 janvier 2026 est également venu encadrer davantage l'activité des administrateurs provisoires, avec un système de labellisation.

Comme l'a rappelé [henry H.Buzyczaux](#), ces évolutions traduisent un nouvel équilibre entre trois acteurs :

- le syndic, gestionnaire du quotidien ;
- le syndic d'intérêt collectif, spécialisé dans les situations complexes ;
- et l'administrateur judiciaire, chargé de la stratégie de redressement.

Les échanges ont aussi mis en lumière deux lectures des causes des difficultés.

Pour [Olivier Princivalle](#), président de la [FNAIM Grand Paris](#), la désignation d'un administrateur provisoire intervient souvent après une dégradation financière progressive, marquée par l'augmentation des impayés de charges.

À l'inverse, [Olivier Safar](#) ([UNIS](#)) considère que les impayés sont souvent la conséquence de difficultés plus profondes, liées notamment à la vétusté du bâti ou aux besoins de rénovation.

Dans cette perspective, [henry H.Buzyczaux](#) a insisté sur la nécessité de mieux structurer la coopération entre les acteurs.

[Florence Tulier](#) a mis en avant l'évolution du rôle des administrateurs provisoires et sa relation avec le syndic pour redresser ces copropriétés.

Dans cette dynamique, le 8 avril, une convention visant à développer le recours aux syndicats d'intérêt collectif certifiés sera signée entre le Conseil national des administrateurs judiciaires et mandataires judiciaires et l'association [Association QualiSR](#) - Syndic Prévention Redressement.

Ces échanges rappellent que la gestion des copropriétés en difficulté constitue un véritable enjeu sociétal et suppose sans doute de nouvelles vocations : devenir syndic d'intérêt collectif ou obtenir la certification QualiSR.

Merci à [henry H.Buzyczaux](#) pour l'animation, à [Olivia MILAN](#) pour l'invitation et à [Olivier Princivalle](#) pour l'accueil dans cette belle enceinte.

[BJA Avocats](#) vous informe.