



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019



Le changement de
syndic à l'épreuve de
l'assemblée générale
17/10/2019

Mme Lippmann, juriste



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11 ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Plan :

I. Les résolutions à mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale

II. Les modalités de vote du contrat de syndic



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

La mise en concurrence du syndic à la charge du conseil syndical prévu par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 signifie qu'il faut sélectionner celui considéré comme le plus apte à gérer la copropriété :

- Le conseil syndical choisi un seul contrat qui sera présenté en assemblée. Si vous présentez tous les candidats, les copropriétaires, moins impliqués n'auront pas tous les éléments pour choisir et vous risquez une dilution des voix.
- Il faudrait par contre retracer dans le compte rendu du conseil syndical votre processus de mise en concurrence et expliquer pourquoi vous avez choisi le contrat mis à l'ordre du jour



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

I La résolution à mettre à l'ordre du jour de l'AG

- L'article 10 du décret du 17 mars 1967 dispose :

*« A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent **notifier au syndic la ou les questions** dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.*



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

*Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le **projet de résolution** lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est **accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.**»*

Il est donc indispensable de rédiger le point qui sera porté à l'ordre du jour par le syndic en place. Le courrier ainsi que le projet de résolution prendront la forme suivante:



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Monsieur,

En ma qualité de Président du conseil syndical, et des dispositions de l'article 10 du décret du 17 mars 1967, je vous remercie de porter à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale le projet de résolution suivant:

- **Désignation du cabinet XXX en qualité de syndic et approbation du contrat ci-joint** (article 25)

- **Projet de Résolution :**

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne le cabinet X ayant son siège social X en tant que syndic professionnel selon le contrat joint à la convocation.

L'Assemblée Générale fixe la durée de son mandat à X mois, avec une date d'effet le xx/xx/20xx (date de la présente Assemblée Générale) pour se terminer le xx/xx/20xx.

L'Assemblée Générale fixe une rémunération forfaitaire annuelle de XX euros.

L'assemblée générale mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Par ailleurs, je vous prie de noter que nous souhaitons impérativement que l'assemblée générale se déroule à l'adresse suivante : xxx *

PJ : Contrat du cabinet XXX

* l'assemblée ne doit pas se dérouler chez le syndic sortant faute de quoi il vous mettra dehors après son éviction donc selon la taille de la copropriété, soit vous tiendrez l'assemblée chez l'un d'entre vous, soit vous demanderez au syndic de réserver une salle à l'extérieur (salles paroissiales par exemple, facilement accessibles et prévues pour cet usage)

Il convient de poster cette demande par lettre recommandée avec accusé de réception avec suffisamment d'avance pour ne pas se voir opposer que les convocations sont déjà parties. Bien entendu vous joignez à votre envoi le contrat du nouveau syndic.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

- **Le principe** - l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 énonce « *Quand l'assemblée générale délibère pour désigner un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic actuel, **cette décision vaut révocation de ce dernier** à compter de la prise de fonction du nouveau syndic. »*

Ainsi, à partir du moment où l'Assemblée élit un nouveau syndic, l'ancien est révoqué immédiatement.

Il n'y a donc **pas besoin de voter une résolution spéciale** sur la révocation.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

- **L'exception** - le **contrat type de syndic** du décret du 26 mars 2015 en son point 3 énonce que « *le contrat de syndic peut être révoqué par l'AG des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cette révocation doit être fondée sur un **motif légitime** ».*

Ainsi, la jurisprudence notamment dans un arrêt du **8 mars 2018 de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation** (n°17-12506) a énoncé que quand la révocation du syndic n'était **pas justifié par un manquement à ses obligations, celui-ci avait droit à une indemnité** (soit le reste des honoraires de son mandat).

On se trouve ici dans la configuration d'un contrat de syndic qui court pour encore 6 mois/1 an/2 ans.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Dans cette situation, il est nécessaire de voter une question à part entière sur la révocation pour motifs légitimes du syndic en place.

Il faudra mettre en exergue les fautes commises par le syndic: défaut de remise des pièces au conseil syndical, règlement des fournisseurs en retard, absence de gestion des sinistres...

Quelques illustrations jurisprudentielles de motifs légitimes:

- engagement de travaux sans autorisation de l'assemblée générale et en faisant intervenir un architecte : Cour d'Appel de Paris, 19^e ch., sect. B, 10 octobre 1996, n° 95/6228 ;
- quatorze mandats donnés par le syndic à un de ses préposés: Cass. 3^e civ., 7 mai 2014, n° 12-26.426



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Il faudra donc dans le courrier adressé au syndic en vue de mettre à l'ordre du jour le changement de syndic, rajouter ceci :

Question : **Révocation du syndic XX pour motifs légitimes**

Le conseil syndical rencontre de nombreuses difficultés avec le syndic. Entre autre il n'arrive pas à se faire transmettre des documents relatifs à la gestion de la copropriété, en irrégularité totale avec l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et son pouvoir de contrôle (PJ: courriers échangés)

Projet de résolution: *L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide la révocation immédiate du syndic XX pour motifs légitimes et sérieux.*



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11 ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Par ce procédé, le syndic sortant réfléchira à deux fois avant de réclamer judiciairement une indemnisation pour rupture abusive de son contrat avant la date d'échéance.

Enfin, il faudra être extrêmement vigilant au niveau des comptes, que le syndic sortant ne retienne pas directement ses honoraires sur le compte bancaire du syndicat pendant la passation en se faisant justice lui-même.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

II Les modalités de vote du contrat de syndic lors de l'assemblée générale

- **L'information du futur syndic:**
 - Transmettez lui un exemplaire de convocation et vérifiez qu'il pourra être présent en assemblée
 - Prévoyez qu'il reprenne la main après sa désignation

- **Sa venue en assemblée:**

L'usage veut que le futur syndic puisse se présenter en assemblée à tous les copropriétaires au moment du vote sur sa candidature : ne vous laissez pas influencer par le syndic en place qui refuserait.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Le contrat de syndic se vote à la majorité absolue (**article 25 de la loi de 1965**)

Attention : le vote se déroule en 2 temps (article 19 du décret de 1967) :

- 1^{er} temps: vote à la majorité de l'article 25 sur le 1^{er} candidat PUIS sur le 2^{ème} candidat. Si personne n'est élu mais que les projets ont recueilli au moins un tiers des voix du syndicat alors :
- 2^{ème} temps: vote à la majorité de l'article 24 sur le 1^{er} candidat PUIS sur le 2^{ème} candidat

=> Passerelle prévue par l'article 25-1 de la loi de 1965.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

/!\ Statistiquement, le premier contrat à l'ordre du jour a plus de chance d'être retenu que le deuxième.

En général, le syndic en place qui rédige la convocation inscrit son contrat en premier.

Cependant, le président de séance n'est pas tenu par l'ordre des questions dans l'ordre du jour, il peut donc faire voter en premier le contrat du nouveau syndic (cela ressort d'un arrêt de la CA Aix en Provence, 26 février 2015, 4^è ch n°14-07681).



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

- La **constitution du bureau** : le secrétariat ne doit pas être assuré par le syndic sortant. Article 15 du décret de 1967: « *Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale* »: il faudra donc élire un secrétaire parmi les copropriétaires à la même majorité que celle pour le reste du bureau.
- Préparez un **procès verbal** pour celui qui assurera la fonction car le syndic ne vous donnera pas le sien. Le document de convocation suffit en dernier recours si vous n'avez pas pu préparer autre chose. Rappelez vous que toutes les résolutions de la convocation sont simplement des projets de résolution que vous allez rédiger définitivement pendant l'assemblée générale.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

- Les documents à exiger : pas question de vous retrouver démuni, récupérez la **feuille de présence** puisqu'en qualité de bureau vous avez la main sur l'émargement des copropriétaires.

/!\ Il faudra faire en sorte que le syndic sortant ne parte pas avec cette feuille de présence lorsque le nouveau syndic sera élu.

- A compter de la nomination du nouveau syndic il reprendra la main sur le secrétariat (il est plus aguerri). Il suffira de le préciser dans le procès verbal.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

- Que se passe t-il si aucun des contrats à l'ordre du jour ne recueille assez de voix?

L'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 énonce le principe suivant: « *A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cet effet, **le syndic est désigné par le président du tribunal 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***»



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

- Ainsi le syndicat des copropriétaires se retrouvant sans syndic, tout copropriétaire peut saisir le Tribunal par requête afin qu'un **syndic judiciaire** soit nommé.

En application de l'article 813 du code de procédure civile, la représentation par avocat est obligatoire.

Le coût de la procédure sera supporté par le syndicat des copropriétaires.

- Un syndic judiciaire a les mêmes pouvoirs qu'un syndic ordinaire. Par contre, le conseil syndical ne pourra négocier ses honoraires, le juge les fixe par ordonnance (article 46 du décret de 1967).

Il n'est pas recommandé d'en arriver à ce stade au vue du coût de cette procédure et des honoraires imprévisibles pour le syndicat des copropriétaires.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Focus: LA PASSATION DES ARCHIVES (18-2 de la loi du 10 juillet 1965)

➤ Les délais de transmission

1/ un premier délai d'1 mois à compter de la nomination du nouveau syndic :

la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat

2/ un second délai de 2 mois qui court à la fin du délai d'1 mois: le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, l'état des comptes des copropriétaires et l'état des comptes du syndicat.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Donc 3 mois après l'assemblée générale ayant voté un changement de syndic, l'ancien syndic doit avoir transmis TOUS ces documents à son successeur.

➤ Refus ou retard de transmission des archives

L'article 33-1 du décret du 17 mars 1967 organise cette transmission en prévoyant que le syndic sortant fournira un bordereau récapitulatif de pièces qui sera remis au nouveau syndic ET au conseil syndical.

Quels recours dans les cas suivants:

- 1/ Le syndic sortant ne transmet pas les pièces dans les délais.
- 2/ Le syndic sortant transmet partiellement les pièces.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Dans un 1^{er} temps:

- Mettre en demeure le syndic par lettre recommandée avec accusé de réception en lui rappelant ses obligations légales.
- Si ça ne suffit pas lui faire délivrer la mise en demeure par huissier ce qui a souvent un effet plus dissuasif.

Dans un 2^{ème} temps:

Saisir le président du TGI du lieu de l'immeuble pour qu'il ordonne la remise des pièces et des fonds sous astreinte : le recours a un avocat est obligatoire.

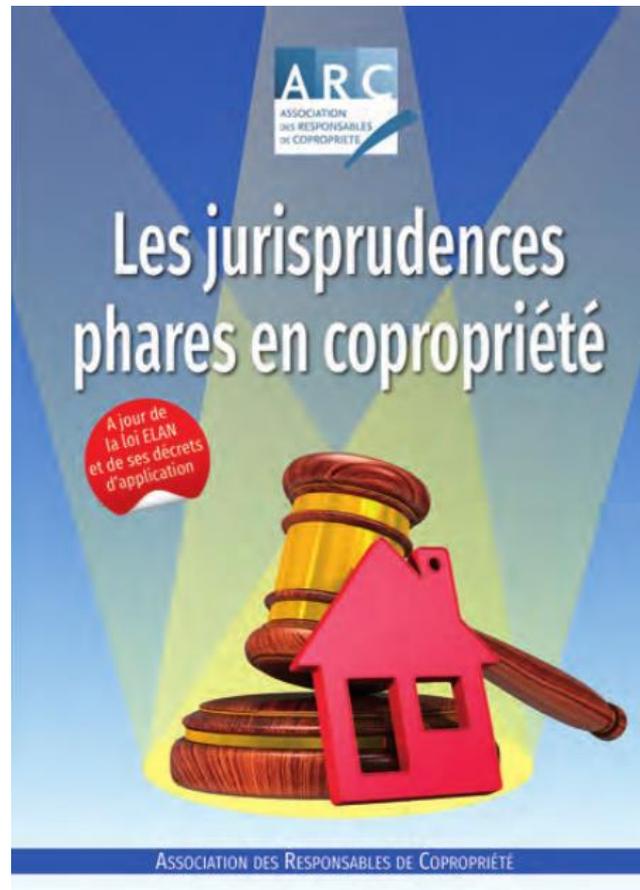
Cette action peut être exercée par le nouveau syndic ou le président du conseil syndical.

Le Salon Indépendant de la Copropriété

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Pour aller plus loin





Le Salon Indépendant de la Copropriété

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

Merci pour votre attention !

Support téléchargeable à l'adresse suivante :

<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>



Et n'oubliez pas, pour plus d'informations sur ce thème,
rendez-vous sur nos sites internet

www.arc-copro.fr

www.leportaildelarc.fr