

Le changement de syndic

Merci de couper vos micros

Michaël LEVY



Le changement de syndic - Introduction

Introduction : la nomination d'un syndic est-elle obligatoire?

- ▶ **La nomination d'un syndic est obligatoire, c'est le représentant légal du syndicat des copropriétaires (article 17 de la loi du 10 juillet 1965)**
- ▶ **Les « petites copropriétés » sont soumises à l'obligation de nommer un syndic**
- ▶ **A défaut, les copropriétaires peuvent être condamnés par le juge**

Durée du contrat du syndic

- ▶ Le contrat de syndic est conclu pour une durée déterminée et doit indiquer des dates calendaires
- ▶ La durée maximale pour le mandat de syndic est fixée à trois ans (renouvelable)
- ▶ Il n'existe pas de durée minimum pour un contrat de syndic
- ▶ **Le contrat de syndic ne peut pas être renouvelé par tacite reconduction**

Changer de syndic : A quel moment doit-on se poser cette question ?

- ▶ Le contrat de syndic arrive à échéance;
- ▶ La résiliation anticipée du contrat de syndic;
- ▶ La résiliation du contrat pour inexécution suffisamment grave
- ▶ Lorsque le syndic a perdu sa garantie financière;
- ▶ Lorsque le syndic non-professionnel perd sa qualité de copropriétaire...

La réforme de l'ordonnance copropriété du 30 octobre 2019

- ▶ Cette réforme est entrée en vigueur au 1er juin 2020 et s'applique pour les contrats conclus à partir de cette date
- ▶ La réforme a supprimé la possibilité pour un syndic de pouvoir démissionner
- ▶ Transformation du motif pour résilier le contrat du syndic
- ▶ Instauration dans certains cas d'un délai de 1 jour franc après la tenue de l'assemblée générale pour la prise d'effet du nouveau contrat de syndic

Le changement de syndic

Plan de la formation :

I/ Avant la tenue de l'assemblée générale

II/Au cours de l'assemblée générale

III/ Après l'assemblée générale

Le changement de syndic

I- Avant la tenue de l'assemblée générale

A- L'obligation de mise en concurrence du contrat de syndic (article 21 L 10 juillet 1965)

- Rôle du Conseil syndical
- Mise en concurrence par un copropriétaire

B/ Le changement de syndic

I/ Avant la tenue de l'assemblée générale

A/ L' obligation de mise en concurrence du conseil syndical

- ▶ Article 21 de la loi du 10 juillet 1965 dispose :
- ▶ « En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la **désignation** d'un syndic **professionnel**, le conseil syndical **met en concurrence plusieurs** contrats de syndics, accompagnés de la fiche d'information. »
- ▶ A chaque fois que le contrat de syndic arrive à échéance
- ▶ Peu importe que le conseil syndical soit satisfait ou non de son syndic
- ▶ Le conseil syndical met en concurrence plusieurs contrats de syndics

Article 26 du décret du 17 mars 1967 :

« Lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel, **et sauf dispense** de mise en concurrence, le conseil syndical **communique un ou plusieurs contrats issus de la mise en concurrence** »

- ▶ Le conseil syndical communique au syndic un ou plusieurs contrats.
- ▶ Dans le compte-rendu du conseil syndical, il convient de retracer le processus de la mise en concurrence pour expliquer le(s) candidat(s) retenu(s).
- ▶ L'assemblée générale peut dispenser le conseil syndical de mettre en concurrence le syndic.

Dispense de mise en concurrence

- ▶ Article 21 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Le conseil syndical peut être **dispensé** de mise en concurrence par décision votée à la majorité des copropriétaires. A cette fin, il fait inscrire cette **demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente** ».

- ▶ Le conseil syndical doit être à l'initiative de cette question
- ▶ La dispense n'interdit pas le conseil syndical de mettre en concurrence le syndic
- ▶ Cette demande doit être votée au cours de l'assemblée générale **précédant** l'échéance du contrat du syndic

Sanction en cas de non-respect de cette obligation (en l'absence de dispense) :

- ▶ La responsabilité des conseillers syndicaux pourra être engagée s'il est démontré une collusion frauduleuse avec le syndic.
- ▶ Si le syndic est nommé par l'assemblée générale sans qu'une mise en concurrence n'ait été effectuée, son mandat **sera valable** (article 21 de la loi du 10 juillet 1965 + Cass 3civ, 03 juin 2021 n° 20-13.269).
- ▶ « *Ayant relevé que la désignation de la société Cabinet [Z] en qualité de syndic avait été opérée en l'absence de toute concurrence en violation des dispositions de l'article 21 de la loi de 1965, la cour d'appel, en a exactement déduit que cette violation n'entraînait pas l'annulation de la décision n° 6 de l'assemblée générale.* »

Comment effectuer une bonne mise en concurrence des contrats de syndic?

- ▶ Plusieurs étapes indispensables
- ▶ Un calendrier très large pour arriver à faire inscrire la résolution avant l'envoi des convocations par le syndic

► 8 mois avant la tenue de l'assemblée générale :

Les besoins de la copropriété

L'expression des prestations incluses dans le forfait

► 6 mois avant la tenue de l'assemblée générale :

L'audition des syndics/ réflexion sur le contrat proposé

► 4-3 mois avant la tenue de l'assemblée générale :

Le contrôle du contrat du syndic et de la fiche d'information

Rédaction rapport du Conseil Syndical si mise en concurrence

Si situation conflictuelle avec le syndic actuel : récupérer les documents comptables et administratifs de la copropriété (grand livre comptable, relevés de comptes, liste des adresses des copropriétaires, copie des contrats en cours avec la copropriété...)

► 2 mois avant la date de l'assemblée générale :

L'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de la désignation du syndic

- Le projet de résolution
- Le contrat de syndic
- La fiche d'information

Cette demande doit être envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception. Il faut une demande d'inscription par candidat

Sensibiliser les copropriétaires pour qu'ils se fassent représenter en AG plutôt qu'ils ne votent par correspondance (si la résolution est amendée leur vote sera considéré comme défaillant))

La demande d'inscription par un copropriétaire

- ▶ Conformément aux articles 21 de la loi du 10 juillet 1965 et 10 du décret du 17 mars 1967, tout copropriétaire est habilité à inscrire à l'ordre du jour une **question relative à la désignation du syndic.**
- ▶ Dans ce cas, le conseil syndical peut se prononcer, par un **avis écrit** sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale

Le changement de syndic

I- Avant la tenue de l'assemblée générale

B- Changement de Syndic : cas de résiliation (anticipée) du contrat de syndic

- 1- Refus par le syndic de renouveler son contrat
- 2- Résiliation anticipée du contrat de syndic
- 3- Résiliation pour inexécution suffisamment grave
 - a) À l'initiative du syndic
 - b) À l'initiative du conseil syndical
- 4- Perte de la qualité de copropriétaire du syndic non professionnel

1. Le syndic actuel va-t-il renouveler son contrat?

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 dispose :

Si le syndic décide de ne pas renouveler son contrat, il informe le conseil syndical **au plus tard trois mois** avant la tenue de l'assemblée générale.

- ▶ Ainsi, le conseil syndical aura la possibilité de savoir si le syndic se représente ou non pour un prochain mandat
- ▶ Si le syndic ne se représente pas, le conseil syndical pourra user de la faculté de la résiliation anticipée du contrat

2. Résiliation anticipée du contrat de syndic

L'article 18 VII de la loi du 10 juillet 1965 dispose :

« **Lorsqu'une partie ne souhaite pas conclure un nouveau contrat de syndic** avec le même cocontractant, il peut y être mis **fin sans indemnités** dans les conditions suivantes.

Les questions de la désignation d'un nouveau syndic ainsi que de la fixation **d'une date anticipée de fin de contrat** sont portées à l'ordre du jour d'une assemblée générale tenue dans **les trois mois précédant le terme du contrat.**

»

- ▶ Aucune faute dans la gestion du syndic ne doit être démontrée
- ▶ L'assemblée générale doit se tenir dans les trois mois précédant l'échéance du contrat de syndic

3. La résiliation pour inexécution suffisamment grave

- ▶ Le syndic peut être à l'initiative de la résiliation du contrat :
- ▶ il doit alors notifier sa volonté de résilier au président du conseil syndical, à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les **inexécutions suffisamment grave** reprochées au syndicat des copropriétaires.
- ▶ Cela suppose une ou des inexécutions suffisamment grave reprochées au **syndicat des copropriétaires**
- ▶ Dans un délai qui ne peut être **inférieur à deux mois** à compter de cette notification, le syndic **convoque** une assemblée générale et **inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic**

3. La résiliation pour inexécution suffisamment grave

- ▶ Le conseil syndical peut être à l'initiative de la résiliation du contrat :
- ▶ Il doit notifier au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées
- ▶ Il faut que les faits reprochés **soient suffisamment grave**, à défaut il pourra obtenir par **voie judiciaire** la condamnation du syndicat au paiement de sa rémunération restante, ainsi que de l'octroi de dommages et intérêts
- ▶ L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat

4. Perte de la qualité de copropriétaire du syndic professionnel

Perte de qualité de « copropriétaire » du syndic non professionnel

- ▶ Seul un copropriétaire d'un ou plusieurs lots peut être syndic non professionnel
- ▶ Si cette condition disparaît, le mandat devient caduc à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'événement (vente, donation...)
- ▶ Dans ce délai, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic

II/ Au cours de l'assemblée générale

▶ Le secrétaire de séance

L'article 15 du décret du 17 mars 1967 :

« Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale ».

- ▶ Par principe, cette fonction revient au syndic
- ▶ Un copropriétaire pourrait décider de se proposer à ce poste

Présence des candidats syndics à l'assemblée générale

- ▶ L'assemblée générale est une réunion privée
- ▶ Les candidats peuvent intervenir en assemblée générale pour leur présentation
- ▶ Ils ne peuvent prendre part à l'assemblée générale

La possibilité de modifier l'ordre des questions à l'ordre du jour

- ▶ **Le président de séance** est en droit de modifier l'ordre des résolutions inscrites à l'ordre du jour de la convocation

! On constate de plus en plus que les syndicats inscrivent ce type de résolution: « En cas de non renouvellement du cabinet X, l'assemblée générale se prononce sur la candidature du cabinet Y »

- ▶ Le conseil syndical doit donc être vigilant et écrire le projet de résolution pour que le syndic ne le fasse pas à sa place et demander de vérifier la convocation avant son envoi
- ▶ Si la résolution est amendée les votes par correspondance sont réputés défectueux

Quelle est la majorité requise pour la désignation du syndic ?

- ▶ La désignation du syndic se vote à la majorité de l'article 25 c) : à la majorité des voix du syndicat des copropriétaires
- ▶ Si le syndic n'a pas obtenu la majorité requise mais a obtenu le tiers des voix du syndicat des copropriétaires, l'assemblée générale doit procéder immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 24 : à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965)

Comment combiner la pluralité des candidats avec la passerelle ?

▶ L'article 19 du décret du 17 mars 1967 :

« Pour l'application des articles 25-1 et 26-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder au second vote prévu à ces articles qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité applicable au premier vote »

- ▶ A défaut la résolution encourt la nullité
- ▶ Sur les formulaires de vote par correspondance il doit y avoir une deuxième ligne
- ▶ C'est un vote immédiat, la convocation à une deuxième assemblée générale a été supprimée par la réforme du droit de copropriété

Que se passe t-il si le syndic n'a pas pu être désigné faute de majorité requise ?

Article 17 alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965

- ▶ A défaut de désignation par l'assemblée générale d'un syndic, il convient de saisir **le président du tribunal judiciaire pour la nomination par ce dernier d'un syndic**
- ▶ Un ou plusieurs copropriétaires, le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble
- ▶ Le président du tribunal judiciaire est saisi par le biais **d'un avocat** sur requête. Il rend une ordonnance qui fixe la durée de la mission du syndic
- ▶ Le syndic nommé judiciairement aura les mêmes missions que le syndic nommé par l'assemblée générale

Que se passe-t-il si le syndic n'a plus de mandat pour convoquer l'assemblée générale?

Article 17 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 :

- ▶ « Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic.
- ▶ A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal judiciaire statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic. »

La date de fin du contrat de syndic

- ▶ Dans le cadre de la résiliation anticipée : l'assemblée générale fixe les dates de fin du contrat en cours et de prise d'effet du nouveau contrat qui interviennent au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée
- ▶ Dans le cadre de la résiliation pour inexécution suffisamment grave : la résiliation du contrat de syndic prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée générale
- ▶ Dans tous les autres cas : le contrat du syndic prend fin à la date fixée dans son contrat

Quelques difficultés résultant de la date de fin du contrat

- ▶ « Contrat conclu pour une durée d'un an jusqu'au 31 décembre ou au plus tard le jour de l'assemblée générale appelée à approuver les comptes » : la Cour de cassation a jugé que l'échéance du mandat doit correspondre au terme de la durée prévue au contrat sans tenir compte de la prorogation jusqu'à l'approbation des comptes
- ▶ L'assemblée générale n'a pas le pouvoir d'augmenter ou de diminuer la durée du contrat de syndic, sans résolution en ce sens inscrite à l'ordre du jour

III./ Après la tenue de l'assemblée générale

A- La fin de la mission du syndic

B- La transmission des archives

Jusqu'à quand le syndic sortant est-il en place?

- ▶ Avant la réforme du droit de la copropriété, le syndic sortant pouvait quitter l'assemblée générale en cours, une fois la nomination du nouveau syndic.
Désormais cela n'est plus possible
- ▶ La réforme a inséré la notion de « 1 jour franc après la tenue de l'assemblée générale »
- ▶ Résiliation anticipée : « l'assemblée générale désigne un nouveau syndic et fixe les dates de fin du contrat en cours et prise d'effet du nouveau contrat, qui interviennent au plus tôt 1 jour franc après la tenue de l'assemblée générale »
- ▶ Résiliation du contrat à l'initiative du syndic : « la résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale »
- ▶ La résiliation du contrat à l'initiative du conseil syndical : l'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale
- ▶ En dehors de ces cas, le contrat de syndic se termine à la date fixée dans son contrat.

Quelles sont les missions incombant au syndic sortant?

- ▶ Il appartient à l'ancien syndic **d'envoyer le procès-verbal**, l'envoi étant compris dans sa rémunération forfaitaire
- ▶ Il appartient à l'ancien syndic de **clôturer les comptes après apurement**
- ▶ Il appartient au syndic de **transmettre les archives du syndicat des copropriétaires**

La transmission des archives

Article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit l'obligation pour le syndic sortant de transmettre les archives au nouveau syndic :

- ▶ Dans un délai de 15 jours à compter de la cessation de ses fonctions, le syndic doit remettre : **la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires du syndicat les coordonnées de la banque.**
- ▶ Dans un délai d'un mois suivant la cessation de ses fonctions, le syndic doit remettre : **l'ensemble des documents et archives** du syndicat ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents **dématérialisés** relatifs à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés dans un **format téléchargeable et imprimable**. Dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires a fait le choix de confier le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic
- ▶ Dans un délai de deux mois suivant l'expiration du délai d'un mois susmentionné l'ancien syndic doit remettre au nouveau syndic **l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat, après apurement et clôture**

Article 33-1 du décret du 17 mars 1967 :

- ▶ En cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat, ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés figurant dans l'espace en ligne sécurisé, doit être accompagné d'un **bordereau récapitulatif de ces pièces**.
- ▶ Copie du bordereau est remise au conseil syndical.
- ▶ Ce bordereau doit refléter la réalité du contenu des archives. Il appartient donc au nouveau syndic d'être particulièrement vigilant dans la remise des archives.
- ▶ Dans un arrêt rendu par la Cour de cassation en date du 22 mars 2022 (21- 11.289), la haute juridiction a estimé que les pièces demandées étaient mentionnées sur le bordereau de remise des pièces et que le syndicat ne parvenait pas à démontrer l'absence de ces pièces lors de la remise. L'ancien syndic n'est donc pas condamné à remettre les pièces manquantes sous astreinte

Que faire en cas de refus de transmission des archives du syndicat des copropriétaires?

- ▶ Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal judiciaire statuant en référé, **d'ordonner sous astreinte** la remise des pièces, informations et documents dématérialisés ainsi que le versement des intérêts provisionnels dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de toute provision à valoir sur dommages et intérêts
- ▶ Cette action ne peut être introduite après mise en demeure effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier adressée à l'ancien syndic et **restée infructueuse pendant plus de 8 jours**

