Image not found or type unknown

LES MOYENS DE REVOCATION DU SYNDIC DE COPROPRIETE

publié le **01/07/2010**, vu **31780 fois**, Auteur : Anthony BEM

Il est devenu fréquent d'entendre des critiques à l'égard des syndic de copropriété et de constater que ces derniers ne respectent pas leurs engagements ou réalisent mal leur mission de sorte que la question des moyens de révocation des syndic impose le bref rappel objet du présent article.

A titre liminaire il est important de souligner que la matière est particulièrement codifiée et donc technique.

Le syndic de copropriété est le représentant légal de l'ensemble des copropriétaires ou de ce que l'on appelle aussi le syndicat des copropriétaires

Le syndic de copropriété est désigné par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires afin de faire respecter les dispositions du règlement de copropriété, de convoquer l'assemblée générale, d'exécuter les décisions prises en assemblée, accomplir en urgence certains travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et le cas échéant représenter le syndicat des copropriétaires.

Il existe plusieurs possibilités pour se séparer d'un syndic.

1ère hypothèse : ne pas renouveler le syndic

La façon la plus simple de changer de syndic est de ne pas renouveler le mandat du titulaire en place, à l'échéance de son mandat.

Pour ce faire, il faut :

- avoir préalablement inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question du non renouvellement du syndic et celle de la désignation d'un nouveau ;

- trouver un ou plusieurs nouveaux syndics et leur demander de préparer un contrat qui devra être soumis au vote de l'assemblée générale ;

- veiller à désigner, au cours de l'assemblée générale qui marque la fin du mandat du syndic, le nouveau syndic.

En cas de non renouvellement décidé par les copropriétaires et à défaut de désignation au cours de l'assemblée générale, il est possible de convoquer une seconde assemblée qui pourra statuer à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire à la majorité simple des voix des seuls copropriétaires présents ou représentés.

Si cette dernière majorité n'est pas obtenue, le syndic n'est pas renouvelé dans ses fonctions et

un nouveau syndic pourra être élu.

La convocation d'une nouvelle assemblée suppose réunies deux conditions :

- L'absence de décision définitive prise à la majorité absolue des voix du syndicat au cours de l'assemblée réunie sur première convocation ;

- La convocation de la nouvelle assemblée dans un délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue la première assemblée.

Si la majorité requise n'est pas recueillie lors de la première assemblée, le syndic doit encore être en fonction pour convoquer la deuxième assemblée. Si son mandat est expiré, il n'a plus de pouvoir pour réunir valablement la deuxième assemblée et la copropriété se retrouve alors sans syndic.

2nde hypothèse : la révocation en cours de mandat

En cours de mandat, la révocation du syndic est possible *ad nutum* (signifiant « sur un coup de tête ») sur le fondement des dispositions de l'article 2004 du Code civil.

De plus, la Cour de cassation a posé le principe que le *« mandat d'un syndic de copropriété peut être révoquée à tout moment »,* malgré la durée prévue au contrat (Cass. Civ., 27 avril 1988).

A cet égard, l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « *ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant : … c) la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical. »*

Ainsi, seule une assemblée générale peut décider cette révocation (il faut évidemment que celle-ci figure à l'ordre du jour) : elle doit le faire à la même majorité que celle prévue pour l'élection, c'est à dire la majorité absolue des copropriétaires.

Il faut donc attendre la prochaine assemblée générale pour prendre cette décision, ou, lorsque la situation est vraiment "intenable", demander la convocation d'une assemblée générale extraordinaire.

Enfin, la révocation d'un syndic en cours de mandat doit être justifiée par des motifs sérieux telles que des négligences graves, des fautes de gestion, une inertie, etc …

Le syndic doit en outre avoir la possibilité de "présenter sa défense" devant l'assemblée générale statuant sur sa révocation. À défaut, la copropriété pourrait être condamnée à verser au syndic des dommages-intérêts pour révocation abusive.

Enfin, afin d'éviter que la copropriété ne soit dépourvue de syndic, il faut respecter les prescriptions précitées relatives au non renouvellement du mandat du syndic en poste.

3ème hypothèse : la faculté de résiliation judiciaire

En dehors des modalités de révocation du syndic au cours d'une assemblée générale, il existe une faculté de résiliation judiciaire du mandat du syndic en poste, en application de l'article 1184 du Code civil.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Cette faculté est évidemment sans intérêt si la majorité de l’assemblée générale du syndicat des copropriétaires peut prononcer la révocation unilatérale du syndic, mais elle s’avèrera très utile si la demande de la révocation émane d’une minorité de copropriétaires.

En effet, une minorité de copropriétaires peuvent invoquer l’abus de majorité au travers de l’inexécution totale ou partielle du mandat par le syndic ou de faute suffisamment grave pour empêcher la continuation du contrat.

***

En tout état de cause, dès sa révocation l'ancien syndic doit transmettre à son successeur toutes les pièces administratives et comptables nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété.

L’article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965) prévoit d’ailleurs que l'ancien syndic doit transmettre à son successeur, dans le mois qui suit la décision, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles ainsi que l'ensemble des documents et archives du syndicat et dans les deux mois le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, ainsi que l'état des comptes des copropriétaires et du syndicat.

Cependant, certains syndics font de la résistance et violent l’obligation légale de communication précitée.

A cet égard, le nouveau syndic ou le président du conseil syndical peuvent mettre en demeure l’ancien syndic et à défaut de réaction positive saisir le président du tribunal de grande instance en référé pour obtenir sous astreinte les documents et les fonds.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés