

La désignation du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires

publié le 13/02/2015, vu 29090 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

La Cour de cassation, par une décision du 5 novembre 2014, a jugé qu'en cas de pluralité de candidatures, l'assemblée générale doit, pour élire le syndic, se prononcer sur chacune d'elles, d'abord à la majorité absolue de l'article 25 de la loi et, à défaut, à la majorité simple de l'article 24.

La Cour de cassation, par une décision du 5 novembre 2014, a jugé qu'en cas de pluralité de candidatures, l'assemblée générale doit, pour élire le syndic, se prononcer sur chacune d'elles, d'abord à la majorité absolue de l'article 25 de la loi et, à défaut, à la majorité simple de l'article 24.

Le syndic étant un organe obligatoire dans l'administration de toute copropriété, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 a mis en place les procédures nécessaires afin qu'en tout état de cause le syndicat des copropriétaires soit pourvu de son représentant.

Le syndic est le représentant légal du syndicat des copropriétaires.

À ce titre, il est notamment tenu de gérer l'administration et les finances de la copropriété, il est l'organe exécutif de la copropriété.

Le syndic peut être désigné à titre provisoire, par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties (L., art. 17, al. 2).

En dehors de la situation du syndic provisoire, le syndic est désigné par l'assemblée générale des copropriétaires, qu'il s'agisse de nommer un nouveau syndic, de renouveler son mandat ou de le remplacer.

L'assemblée dispose d'une compétence exclusive pour désigner le syndic, ainsi le conseil syndical n'a aucune compétence à cet égard, que ce soit de sa propre initiative ou sur délégation de l'assemblée (Cass. 3e civ., 25 mai 1976 : JCP N 1977).

De même, un syndic provisoire n'est pas fondé à désigner lui-même une autre personne pour exercer tout ou partie de ses fonctions en ses lieu et place.

Dans l'éventualité où la copropriété est dépourvue de syndic, soit que l'assemblée générale n'a pas procédé à sa désignation soit que le syndic ait cessé ses fonctions sans avoir été remplacé en temps voulu, tout intéressé (copropriétaire ou tiers) peut demander au juge la nomination d'un nouveau syndic.

Par ailleurs la loi ALUR, n° 2014-366 du 24 mars 2014 a créé la procédure de désignation anticipée du syndic.

L'assemblée générale peut donc délibérer pour désigner un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic actuel, auquel cas cette décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau syndic.

Après avoir étudié les modalités de convocation de l'assemblée générale (I), il conviendra d'évoquer les règles relatives au vote (II) et aux majorités requises (III).

I – Les modalités de convocation de l'assemblée générale

Initiative de la convocation :

Conformément à la règle générale, l'assemblée générale doit être convoquée par le syndic en exercice, dans les conditions de droit commun, avec néanmoins certaines règles spécifiques à la désignation du syndic.

Lorsqu'il s'agit pour le syndic de demander à l'assemblée générale le renouvellement de son mandat ou de choisir un successeur parce qu'il entend abandonner ses fonctions, il lui appartient de convoquer la réunion des copropriétaires avant l'expiration de son mandat en cours.

En effet, le syndic dont la mission a pris fin n'est plus habilité à convoquer l'assemblée générale, à peine de nullité de celle-ci.

Le syndic doit donc prendre les dispositions nécessaires pour que son mandat soit encore en cours de validité à la date à laquelle il aurait à convoquer l'assemblée générale.

Si le syndicat se trouve dépourvu de syndic (mandat venu à expiration, démission impromptue, décès...), l'assemblée générale ne peut être réunie à l'effet de se choisir un nouveau syndic.

Il est alors nécessaire de faire nommer par justice un administrateur provisoire qui aura, entre autres missions, celle de convoquer les copropriétaires en assemblée afin de permettre l'élection de ce syndic.

Le contenu de la convocation :

La convocation des copropriétaires et l'ordre du jour doivent être établis et notifiés dans les conditions de droit commun.

La désignation du syndic ou le renouvellement de son mandat doit donc être expressément formulé dans l'ordre du jour pour qu'il n'y ait aucun doute sur le sens de la décision à prendre par l'assemblée.

L'article 29 du décret du 17 mars 1967 énonce que les conditions de la rémunération du syndic et les modalités particulières d'exécution de son mandat sont fixées par l'assemblée générale.

À cette fin, un projet doit être joint à la convocation, que ce soit lors de la désignation ou du renouvellement de son mandat (Cass. 3e civ., 18 déc. 1996, n° 94-18.906).

Du fait de la mise en concurrence des candidatures, les divers projets devraient être communiqués avec les convocations.

II – Le vote de l'assemblée générale

La désignation du syndic :

Le droit de présenter une candidature aux fonctions de syndic est réservé aux copropriétaires (CA Aix-en-Provence, 4 nov. 2004 : JurisData n° 2004-264969).

La loi ALUR du 24 mars 2014 impose désormais la mise en concurrence des candidats à la désignation du syndic ; selon le nouvel article 21 de la loi de 1965 qui dispose que :

« Au cas où l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic, faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé, effectuée par le conseil syndical, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet ».

L'assemblée générale ne peut valablement désigner comme syndic une personne qui ne remplit pas les conditions légales pour exercer sa profession, en particulier lorsqu'elle n'est pas titulaire de la carte professionnelle.

La nomination du syndic doit résulter d'une décision claire et non équivoque, et non se déduire d'une manière implicite du vote de l'assemblée.

La jurisprudence admet que l'assemblée générale puisse se prononcer par un vote unique sur les questions concernant la désignation du syndic, l'approbation du contrat ainsi que la fixation des honoraires (CA Paris, 8 févr. 2001, n° 1999/18765 : JurisData n° 2001-136066).

La durée du mandat du syndic :

Aux termes de l'article 28, alinéa 2 du 17 mars 1967 la durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années, sauf deux exceptions :

- lorsqu'il s'agit d'immeubles HLM dont les appartements sont mis en vente, les fonctions de syndic exercées par l'organisme vendeur peuvent excéder trois ans (CCH, art. L. 443-15) ;
- lorsque le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré ayant participé directement ou indirectement à la construction de l'immeuble, exercent les fonctions de syndic, le mandat ne peut excéder une année pendant le délai prévu à l'article 1792-14 du Code civil relatif à la garantie due par le constructeur.
-

La durée maximale de trois ans des fonctions du syndic est impérative ; serait nulle la clause du règlement de copropriété qui prévoirait une durée supérieure.

En l'absence de précisions sur le point de départ du mandat confié au syndic au moment de sa nomination, la prise d'effet se produit à l'instant même de la délibération de l'assemblée générale (Cass. 3e civ., 20 janv. 1999, n° 97-14.747).

III – La majorité requise pour la désignation du syndic

Les règles de principe :

Aux termes de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 : *« 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 ».*

L'article 25-1 ajoute que : *« Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à*

l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

?Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 ».

Il convient de rappeler que l'article 24 prévoit le vote à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Ainsi, l'assemblée générale doit d'abord procéder à la désignation du syndic par un vote à la majorité absolue, si celui-ci n'aboutit pas un second vote se tient à la majorité relative.

Si l'assemblée générale ne parvient pas à désigner le syndic, faute de réunir la majorité prévue à l'article 25 ou celle de l'article 25-1, il y a lieu de recourir à la procédure de la désignation judiciaire.

Les majorités requises en cas de pluralité de candidatures :

La Cour de cassation s'est prononcée par une décision du 5 novembre 2014 sur les règles de majorités applicables à la désignation du syndic en cas de pluralité de candidatures (Cass. 3e civ., 5 nov. 2014, n° 13-26.768, FS-P+B).

En l'espèce, deux candidats s'étaient présentés à l'élection du syndic, l'un d'eux a été élu par l'assemblée générale à la majorité simple, sans qu'elle se soit prononcée sur le second candidat par un vote à la majorité de l'article 25-1.

Le syndic soutenait alors que l'obligation de procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 ne s'imposait que pour les marchés de travaux ou de fournitures.

La Cour de cassation approuve la cour d'appel : **« qui a relevé que la société G. était également candidate, en a exactement déduit que l'assemblée générale ne pouvait valablement procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 sur la candidature de la société S. qu'après avoir soumis au vote à la majorité de l'article 25 la candidature de la société G. ».**

La Cour juge donc qu'en cas de mise en concurrence de candidatures pour l'élection du syndic, l'assemblée générale ne peut valablement procéder à un second vote à la majorité simple sans avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller [juridique.net](http://www.conseil-juridique.net) : <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67