



Censure de l'élection d'un syndic non inscrit à l'ordre du jour

publié le 12/12/2015, vu 2921 fois, Auteur : [Régine VANITOU Avocat Paris](#)

L'article rappelle que l'assemblée générale des copropriétaires délibère uniquement sur les questions portées à l'ordre du jour. Dès lors, la désignation d'un syndic en l'absence d'inscription de sa candidature à l'ordre du jour est irrégulière.

La Cour de Cassation a rappelé dans une décision n° 14-25583 rendue le 03 décembre 2015 que l'assemblée générale ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour, et que l'assemblée générale ne pouvait valablement élire un syndic, dont la candidature n'était pas inscrite à l'ordre du jour.

Dans cette affaire, M. et Mme X., propriétaires de lots dans un immeuble en copropriété, avaient sollicité l'annulation de plusieurs assemblées générales concernant cet immeuble et subsidiairement l'annulation de la résolution n°5-2 de l'assemblée générale du 10 décembre 2009 ayant refusé de renouveler M. X. dans les fonctions de syndic bénévole et ayant nommé un autre copropriétaire comme syndic provisoire.

La Cour d'Appel de Paris avait rejeté leur demande au motif que le refus de renouvellement de M. X. aux fonctions de syndic constituait un incident de séance, que celui-ci était d'autant plus mal fondé à contester, qu'il avait refusé, en qualité de syndic, d'inscrire à l'ordre du jour la désignation d'un syndic professionnel en concurrence avec sa propre candidature, malgré la demande du conseil syndical en ce sens.

La Troisième Chambre civile de la Cour de Cassation censure l'appréciation de la Cour d'appel en se fondant sur les articles 13 et 46 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Il est utile de décrypter ces deux textes.

L'article 13 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dispose que l'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

L'article 46 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 rappelle qu'à défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoqués à cet effet, le président du tribunal de grande instance désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ou sur requête d'un ou plusieurs membres du conseil syndical ou 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.

La décision de la Cour de Cassation est logique : l'assemblée générale ne pouvait pas élire un syndic, dont la candidature n'était pas mentionnée à l'ordre du jour.

En outre, la difficulté créée par l'absence de vote d'un syndic lors de l'assemblée générale était réglée par la possibilité offerte par le législateur de saisir simplement par requête le président du

tribunal de grande instance aux fins de désignation d'un syndic.

Régine VANITOU

4 rue de Logelbach

75017 PARIS

<http://www.vanitou-avocat.fr>

<http://www.vanitou.com>

contact@vanitou.com

Tél : 01.42.66.44.84