

# Nullité du mandat d'un syndic bénévole rétribué

Article juridique publié le 08/07/2018, vu 259 fois, Auteur : [Thierry POULICHOT](#)

## *Clause réputée non écrite*

En octobre 2011, une personne ayant la qualité de syndic provisoire a vendu des lots à un couple. Ce syndic provisoire, qui se qualifiait « *bénévole* », semblait percevoir une rétribution de 1800 € par mois.

En décembre 2011, une résolution approuvant le renouvellement du syndic a été prise par l'assemblée générale. Elle a été attaquée par le couple de copropriétaires qui ont obtenu gain de cause.

Or, la clause suivante avait été insérée dans le règlement de copropriété :

*« En l'absence de majorité dégagée lors des deux votes pour l'élection du syndic, le syndic en place sera renouvelé pour une période de trois ans »*

Sur ce fondement, le syndic prétendument bénévole a convoqué une assemblée générale en octobre 2012.

Cette assemblée a été annulée et la clause du règlement de copropriété a été réputée non écrite, comme si elle n'avait jamais existé. Dans un arrêt du 17 mai 2018 (n° 17-17.500), la 3<sup>e</sup> chambre civile de la Cour de cassation approuve cette position.

Le mandat d'un syndic provisoire prend fin à la première assemblée générale convoquée. S'il n'est pas valablement renouvelé, il n'a plus de mandat. L'assemblée générale qu'il convoque ensuite est donc nulle.

## *L'intérêt de l'ordre public*

On comprend l'intérêt de la clause insérée dans le règlement de copropriété au vu de l'importance de la rémunération du syndic bénévole en question.

Dans un des moyens annexés à l'arrêt, on trouve la phrase : « *que le syndicat des copropriétaires demande également la somme de 1.800 € par mois représentant le salaire mensuel du syndic* ».

La revendication d'un salaire mensuel est-elle compatible avec le bénévolat...

Les rédacteurs de la loi ALUR de 2014 ont insisté pour qualifier de bénévole le syndic non professionnel élu directement par l'assemblée générale des copropriétaires (article 17-2 inséré dans la loi du 10 juillet 1965).

Les pratiques relevées dans l'arrêt commenté sont ainsi encouragées avec la confusion qu'elles entraînent dans l'esprit des copropriétaires.

L'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 déclare que doivent être réputées non écrites les clauses des règlements de copropriété contraires aux articles d'ordre public de la loi, c'est-à-dire la plupart des articles de la loi relatifs à l'organisation du syndicat de copropriétaires. Cela vise à protéger les acquéreurs contre de telles mauvaises surprises. Une fois qu'un copropriétaire attaque une telle clause et la fait réputer non écrite, elle est censée ne jamais avoir existé.

Une excellente étude de Jacques LAFOND fait le point sur cette question ("*Règlement de copropriété et clauses réputées non écrites*", Etude 1, Loyers et copropriété janvier 2018, pp. 7 à 12), mais les tenants de la mouvance participative méprisent trop souvent de telles publications de qualité et invitent les groupes d'habitants à faire n'importe quoi sous prétexte de convivialité et de "*vivre ensemble*".

### *Verbiage participatif et mélange des genres*

On ne peut que s'inquiéter de la multiplication des clauses illicites servant les intérêts de certains sous couvert de bénévolat, d'action collective et de participation. De telles attitudes ont plutôt tendance à démobiliser les copropriétaires.

Des prestataires animateurs en habitat participatif s'inscrivent dans ce mouvement en se présentant comme des acteurs associatifs alors qu'ils sont rétribués pour des missions de conseil et qu'ils font face à des clients qui ont donc des intérêts distincts.

Des règlements de copropriété bourrés de clauses contraires à l'ordre public se multiplient, les animateurs conseillers ne prenant pas la peine de se former de manière sérieuse en droit de la copropriété. Lorsque le premier copropriétaire mécontent obtient l'annulation de la clause, la convivialité tant promise en prend un coup... La seule solution pour l'éviter est de museler les mécontents au nom de la bonne ambiance pour imposer des violations grossières de la loi dans un climat d'omerta...

Tout ceci n'arriverait pas s'il était mieux compris que les animateurs prestataires et les habitants consommateurs ont des intérêts radicalement différents, chacun devant surveiller l'autre pour qu'il y ait un **équilibre des pouvoirs**. A cette fin, les revues juridiques ont un rôle central à jouer, à

l'image des revues médicales qui permettent de repérer la faute du médecin qui a eu l'imprudence de ne pas suivre les protocoles validés dans ces périodiques.

La responsabilité de l'animateur en habitat participatif qui propose des clauses illicites et se fait rétribuer devrait pouvoir être recherchée, surtout si l'illicéité des clauses a été relevées dans des revues renommées éditées sous l'égide de magistrats, de professionnels chevronnés et d'universitaires.

### *En finir avec les réseaux générant sclérose et confusion*

Pour éviter cet examen de la responsabilité professionnelle, la mouvance qui prétend incarner l'habitat participatif essaie de passer sous silence le travail des acteurs de tous horizons qui travaillent sérieusement sous l'égide de comités scientifiques reconnus. Mieux vaut créer des réseaux de connivence dirigés par des professionnels où sont intégrés des consommateurs malléables. Or, professionnels et consommateurs n'ont rien à faire dans les même réseaux.

L'intérêt du client est que la prestation soit la meilleure possible et que le prestataire soit jugé sévèrement si sa responsabilité est mise en cause. L'intérêt du prestataire est d'atténuer sa responsabilité.

Les pratiques des animateurs se réclamant de la mouvance de l'habitat participatif sont donc problématiques. Il est symptomatique que les Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif de 2018 se soient tenues à Nantes au moment même où des populations s'estimant laissées pour compte par un système qui, d'après elles, les exclut manifestaient leur colère.

Le mélange des genres est effectivement contestable au plan du sérieux, de la concurrence loyale et de la récompense du mérite ([Les RNHP, Nantes et le péril bohème](#)). Exclure ceux qui travaillent sous le contrôle des autorités légitimes au profit des liens de copinage donne l'impression d'une société fermée, sclérosée et peu compétente. Les pratiques relevées dans l'arrêt commenté le montrent.