Image not found or type unknown

Révocation du syndic et aléa judiciaire

Conseils pratiques publié le **03/03/2021**, vu **4261 fois**, Auteur : Habitat et autogestion

En autorisant les syndics à fournir des prestations parallèles à leurs mandats, la loi augmente les risques de conflits. Comment se débarrasser sans risques du syndic suscitant la défiance ?

Défiance et aléa

Du fait de sa complexité et de ses lourdeurs, le régime de la copropriété induit des risques financiers, collectifs, juridiques et organisationnels considérables pour les ménages qui acquièrent un lot (Fiche copropriété n° 8 des Garanties Citoyennes : l'aléa en copropriété).

La situation est aggravée par le fait que le syndic, censé surveiller les prestataires qui interviennent auprès du syndicat des copropriétaires, a récemment été autorisé par l'État à fournir des prestations au même syndicat, et cela parallèlement au mandat de syndic (Fiche n° 9 des Garanties Citoyennes : la défiance générée par l'État).

Cela signifie que le syndic, quand il fournit ces prestations en dehors de son mandat de gestion, devient juge et partie et qu'il est chargé de sa propre surveillance concernant lesdites prestations fournies en dehors du mandat. Le conflit d'intérêts est grossier.

Les occasions d'altercations se multiplient, ne serait-ce qu'en raison du doublement des causes d'insatisfaction. Même si le syndic plaît aux copropriétaires concernant son mandat, il peut être critiqué pour la qualité des prestations qu'il fournit parallèlement. L'hypothèse est d'autant moins d'école que les prestations parallèles sont mises en place pour pallier le défaut de rentabilité de la gestion d'immeubles. Les copropriétaires risquent d'être pris pour des vaches à lait en payant cher des prestations insuffisantes…

Il est vrai que diverses pratiques peuvent être mises en place pour prévenir les différends liés à cette situation, mais elles nécessitent une forte implication des copropriétaires, et tout particulièrement du conseil syndical (voir Syndics : la prévention des différends).

Comment se débarrasser du syndic qui mélange les genres et en lequel la majorité n'a plus confiance ? Comment éviter de risquer de longs procès aléatoires dans ce cadre ?

Date calendaire

Tout syndic, qui soit professionnel ou non, dispose d'un mandat.

Si le syndic est élu directement par l'assemblée générale, la résolution doit indiquer la date calendaire d'échéance du mandat du syndic (Cass. 3e civ., 31 mai 2018, n° 17-18.046, obs. Christelle COUTANT-LAPALUS, *Loyers et copropriété*, juill.-août 2018, com. 186,).

On note que l'arrêt du 31 mai 2018 précité casse un arrêt de la Cour d'appel de Paris, cette dernière étant trop laxiste à l'égard des syndics.

Or, sont considérées invalides les résolutions indiquant uniquement que le mandat du syndic s'achève au jour de la prochaine assemblée générale devant approuver les comptes.

Concernant les syndics coopératifs élus par le conseil syndical en son sein en application de l'article 17-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, leur mandat ne peut excéder la durée du mandat des conseillers syndicaux. Or, les conseillers syndicaux ont, eux aussi, ont une date calendaire de fin de leur mandat (qui ne peut excéder 3 ans renouvelables, comme pour les syndics, voir articles 22 et 28 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967).

Certains font mine d'ignorer l'existence de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 et ricanent quand il est cité.

Ils ont tort. Que le syndic soit professionnel, non professionnel ou coopératif, la date d'échéance de son mandat est toujours connue.

Proposition de mandat alternatif

Les conseillers syndicaux, ou, à défaut, un copropriétaire isolé, peuvent recueillir une proposition de contrat alternatif de la part d'un syndic professionnel et écrire au syndic en recommandé avec accusé de réception pour exiger que cette proposition soit mise à l'ordre du jour.

Il faut le faire environ 2 mois avant la date à laquelle on peut pressentir que le syndic va convoquer l'assemblée générale, au vu de la fin du mandat qui approche.

Lorsqu'un syndic a reçu une demande d'ordre du jour complémentaire au moins une semaine avant l'envoi de la convocation de l'assemblée générale, et que cela concerne un contrat alternatif au sien, il prend le risque de voir la résolution portant renouvellement de son mandat être annulée (Cass., 3e civ., 13 sept. 2018, n° 17-22.124, obs. Christelle COUTANT-LAPALUS, *Loyers et copropriété*, nov. 2018, com. 231).

On note que, là encore, c'est un arrêt de la Cour d'appel de Paris que la Cour de cassation a dû censurer. La Cour d'appel de Caen a une jurisprudence bien plus fidèle à celle de la Cour de cassation (voir CA Caen, 5 nov. 2013 11/02240, *Loyers et copropriété*, mai 2014, com. 166, obs. Guy VIGNERON).

Moralité : où que vous soyez en France, si vous souhaitez virer le syndic à l'échéance de son mandat, envoyez une demande d'ordre du jour complémentaire avec proposition de contrat alternatif de syndic. Si le syndic résiste, vous ferez annuler l'éventuelle prolongation de son mandat. La Cour d'appel de Caen, et sans doute celles de Douai et d'Angers, vous donneront immédiatement raison.

Les cours d'appel de Paris, Aix-en-Provence et Rennes pourraient résister. Ne vous laissez pas faire. La Cour de cassation sera très probablement de votre côté. Le syndic qui résisterait aura, au final, des sommes considérables à régler au plan des frais de justice.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Mauvaise foi du syndic sortant

Lorsque, du fait de ses agissements, le syndic sortant s'agrippe à sa position et fait tout pour empêcher qu'un contrat alternatif puisse être examiné par l'assemblée générale, peut-on néanmoins le réélire puis le révoquer ?

Sur ce point, il faut être très prudent.

Le libre jeu de la concurrence ne suffit pas pour révoquer librement un syndic.

Afin de ne pas payer les honoraires sur la période restant à courir concernant le mandat, il faut prouver un manquement du syndic à ses obligations de nature à justifier sa révocation sans indemnité (Cass 3e civ. 8 mars 2018, n° 17-12.506, obs. Laurence GUÉGAN-GÉLINET, « **Révocation du syndic et mise en concurrence** », *Revue des Loyers*, mai 2018, RL 2887, pp. 270-271 et Nicolas LE RUDULIER, « **Révocation anticipée du mandat du syndic** », *AJDI*, juin 2018,, p. 443).

La sagesse commande donc d'adresser au syndic, préalablement à la convocation de l'assemblée générale où le mandat sera renouvelé, un contrat alternatif émanant d'un syndic concurrent, ou même une candidature personnelle en tant que syndic bénévole pour faire la soudure le temps de trouver un syndic professionnel nouveau.

Prise de risques

Voter le renouvellement du mandat sur plusieurs années puis reprocher au syndic ses manœuvres lors de ce renouvellement peut susciter des résistances des magistrats, surtout à Paris, Aix et Rennes, bien entendu, mais à Douai, Angers, Colmar, Bourges et Caen aussi…

La Cour de cassation risque d'être plutôt hostile en remarquant qu'elle protège les copropriétaires qui font l'effort de demander un ordre du jour complémentaire, et que dans l'intérêt même des immeubles, il faut inciter chacun à préparer les transitions à l'avance de cette manière.

Il est vrai aussi que le syndic qui manœuvre pour empêcher l'examen des contrats de ses concurrents commet une faute déontologique, c'est-à-dire un manquement au devoir de confraternité (Article 10 de l'annexe du décret n° 2015-1090 du 28 août 2015). Cette faute peut-elle être considérée comme un manquement aux obligations justifiant la fin immédiate du mandat et la révocation sans droit aux honoraires prévus ? Peut-être...

Néanmoins, parier cela revient à prendre un risque est considérable. La prudence incite à plutôt adopter le processus proposé ici, même si les téméraires pourraient faire avancer le droit à ce sujet, en assumant l'aléa au grand bonheur des autres citoyens qui verront ainsi augmenter leurs connaissances juridiques grâce à un arrêt qui serait instructif.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés