



Silence autour de la copropriété coopérative

Commentaire article publié le 14/01/2021, vu 1734 fois, Auteur : [Habitat et autogestion](#)

La gestion de forme coopérative existe depuis 1965. Des parvenus un peu bornés s'acharnent à l'ignorer. Ce refus de lire la loi cause des difficultés dans certains immeubles.

Une forme de gestion ancienne

Selon les deux premiers alinéas de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi. »

L'article 17-1 de la même loi précise :

« Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

Le président et le vice-président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1. ».

La gestion de forme coopérative existe depuis 1965 (voir Alain LAUX, « **Gestion coopérative et union de services** », *Informations Rapides de la Copropriété [IRC]*, n° 608, mai 2015, pp. 18 à 21).

Il est vrai que le modèle coopératif en copropriété est « **faiblement utilisé comme souvent en France où la coopération est proposée sans grand succès** » (Marie-Christine RUFFET, « **Association syndicale libre et copropriété : ressemblance, différence, mixité** », *IRC*, n° 576, mars 2012, pp. 17 à 21).

Résistances et soutiens politiques

Certains milieux politiques sont hostiles à la gestion de forme coopérative. Ces courants se sont coalisés pour la rendre plus difficile d'accès, en imposant notamment que tout syndic coopératif soit détenteur d'un lot dans l'immeuble qu'il gère (Laurence GUÉGAN « **Loi ALUR : principales dispositions relatives à la copropriété** », *Revue des Loyers*, n° 946, avril 2014, pp. 178 à 195).

Ainsi a été introduit l'article 17-2 dans la loi du 10 juillet 1965 (cet article ayant depuis été refondu dans l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019) :

« Seul un copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer peut être syndic non professionnel.

Si cette condition disparaît, le mandat devient caduc à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'événement. Durant ce délai, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. ».

En effet, un conseiller syndical peut ne pas être propriétaire d'un lot, puisque le conjoint, le concubin, l'ascendant ou le descendant du copropriétaire peuvent être élus.

La restriction introduite lors de la loi ALUR de 2014 vise donc à rendre plus difficile la gestion coopérative en copropriété. Lorsque la forme coopérative est adoptée et que des membres du conseil syndical sont élus sans être propriétaires, ils doivent prendre garde à ne pas élire parmi eux comme président un conseiller non-propriétaire.

Malgré cela, d'autres courants politiques ont montré qu'ils sont moins hostiles à la gestion de forme coopérative. Le gouvernement actuel, dans son ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, a ainsi permis l'adoption ou l'abandon de la forme coopérative sans qu'il soit nécessaire d'insérer cette possibilité dans le règlement de copropriété.

Cela s'inscrit dans le sillage d'une proposition doctrinale ancienne (Géry DELATTRE et Claire BECQUÉ-DEVERRE, « **Vers une définition des pathologies de l'immeuble divisé** », *Les Petites Affiches*, 6 sept. 2007, n° 179, p. 48).

Quand « troll rime avec branquignol »

On rappelle donc les phrases clés de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. ».

Et plus loin :

« En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

Le président et le vice-président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions.
»

Les choses sont claires. Cela explique que sur le présent blog, il ait pu être écrit :

« En copropriété coopérative, le syndic qui fait n'importe quoi ou qui trahit ses engagements peut être révoqué par le conseil syndical sans délai. » ([lien](#))

Un troll, qui n'indique évidemment pas publiquement son identité, a répliqué sur *Legavox* que la phrase qui précède manifeste une « **méconnaissance de la loi de 1965 sur la possibilité par le "CS de révoquer sans délai le syndic" »** »

Ce troll anonyme ignore donc totalement les textes évoqués dans ce billet. Il ajoute : « **Pas de doute que troll rime avec branquignol !** »

C'est là une très belle formule dont on doit le remercier !

Ignorance ou roublardise ?

Tout le problème est que de tels individus pullulent. De nombreux parvenus prétendent avoir intégré la noblesse en acquérant un lot de copropriété.

Face à ces nouveaux « *ci-devant* » de l'habitat, il suffit de les tutoyer comme sous la Révolution, afin de leur faire péter les plombs en public et de les amener à se ridiculiser.

Ce qui est beaucoup plus intéressant est le soutien ambigu que ces trolls ignares reçoivent alors de la part d'intervenants réguliers de *Legavox* qui ont une excellente connaissance de la loi de 1965.

Chaque troll est donc utilisé comme porte-voix par des roublards qui savent qu'il dit n'importe quoi, mais qui veulent juste encourager les beaufs à adopter la même attitude afin de les manipuler plus facilement. Ensuite, ces beaufs deviennent des pigeons pour des avocats qui conduisent des procédures perdues d'avance.

Ainsi, concernant un syndicat de forme coopérative, la Cour de cassation a fustigé l'attitude d'un couple qui s'est livré à un « **harcèlement constant du syndicat et de ses organes dirigeants depuis plus de dix ans** » (Cass. 3^e civ., 13 janvier 2009, n° 07-11935).

Elle avait déjà, pour le même ensemble immobilier, confirmé la condamnation à une amende civile d'un couple dont l'appel « ***n'avait d'autre but que de continuer à entretenir un contentieux, dépourvu de tout fondement, dans l'intention de nuire au syndicat des copropriétaires*** » (Cass. 3^e civ., 16 déc. 2008, n° 05-21579).

La Cour de cassation a confirmé, pour le même ensemble immobilier, diverses condamnations à dommages intérêts pour procédure abusive (Cass. 3^e civ., 1^{er} déc. 2009, 2 arrêts, n° 05-20140 et n° 06-14103).

L'ensemble immobilier, désigné par la Cour de cassation dans ses arrêts, a connu, en 30 ans, des dizaines de procès de la part de copropriétaires butés incapables de lire la loi, un peu comme le troll branquignol décrit plus haut, incapable de lire l'article 17-1. L'énergie réclamée au syndicat des copropriétaires pour se défendre aurait pu être mieux employée dans l'entretien des parties communes, ce qui a obligé à une lourde réhabilitation soutenue par la puissance publique ([lien](#)).

Légitimer les trolls sur internet a donc des conséquences pour les immeubles. Si les associations agréées étaient trop lâches pour s'exprimer face à ces dérives, elles manqueraient à leurs devoirs élémentaires.