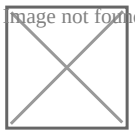
Image not found or type unknown



Syndic collaboratif : attention danger !

Commentaire article publié le **07/02/2021**, vu **12127 fois**, Auteur : Habitat et autogestion

Sur internet, des prestataires se proposent d'accompagner les copropriétaires pour qu'ils passent au « syndic collaboratif ». Encore faut-il respecter la loi, afin d'éviter les mauvaises surprises.

Collaboratif ou coopératif ?

De nombreuses publicités en ligne évoquent le « ***syndic collaboratif*** ».

On peut citer, notamment, Justine GAY, du Journal du Net, qui indiquait le 15 janvier 2020 : " ***Dix millions d'euros, tout rond. C'est le montant levé par l'éditeur de la solution collaborative de gestion de copropriété [...]).***"

I[...] lève 10 millions et devient M[...] pour séduire les copropriétés d'Europe

Cette formulation ne figure pourtant pas dans la loi. Seul le « ***syndicat coopératif*** » est évoqué dans le statut de la copropriété.

En effet, les alinéas 1 et 2 de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 disposent :

« ***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. »

Depuis l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 (article 11-1°), il n'est plus exigé que la forme coopérative soit expressément prévue dans le règlement de copropriété.

La loi ne parle à aucun moment de « ***syndic collaboratif*** ».

Que signifient donc ces publicités abondantes et presque agressives en ligne pour un concept approximatif ? Comme le disait la grand-mère de Martine AUBRY : « ***Quand c'est flou, c'est qu'il y a un loup…*** » (d'où la photo illustrant le présent billet).

La précision de la coopération en copropriété

La loi du 10 juillet 1965, elle, est précise sur ce qu'est la gestion de forme coopérative. Son article 17-1 dispose, en effet :

« ***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 loi est donc claire. Le passage à la forme coopérative est une décision de l'assemblée générale prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25) ou, si un tiers des voix a été obtenu lors du premier vote, à la majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance (article 25-1). Or, la prise d'une décision par l'assemblée générale obéit à certaines règles.

Ordre du jour

Selon l'article 13 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 :

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

« ***L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I.***

Elle peut, en outre, examiner sans effet décisoire toutes questions non inscrites à l'ordre du jour. »

Les articles 9 et 11-1 sont relatifs à la convocation, à ses modalités d'envoi et aux documents qui doivent y être joints.

Cela signifie donc clairement que pour passer à la gestion de forme coopérative, il faut établir un projet de résolution joint à la convocation de l'assemblée générale. Par prudence, il faut également prévoir un deuxième vote à l'article 25-1 au cas où la décision aurait obtenu le tiers des voix mais pas la majorité absolue en première lecture. C'est d'autant plus important qu'ainsi, les votants par correspondance, en cette période de pandémie, pourront aussi s'exprimer sur la décision proposée.

Si les projets de résolution concernant le passage à la forme coopérative ne sont pas incorporés à l'ordre du jour, on voit mal comment l'assemblée générale pourrait valablement adopter ce changement.

Des prestataires au service du syndic

Des prestataires ont cependant cru découvrir la lune en constatant l'existence de la forme coopérative en copropriété. Quelques sociétés encouragent les copropriétaires à adopter ce mode de gestion, tout en se proposant de leur fournir des conseils et des services.

Ce modèle existe pourtant depuis 20 ans, avec une série d'intervenants nouveaux qui apparaissent puis disparaissent régulièrement. Ce sont les « ***syndics ''low cost''*** » (Jean-Marc ROUX, « **Syndics ''low cost'' et le droit de la copropriété** », *Informations Rapides de la Copropriété* (*IRC*) n° 595, janv.-févr. 2014, p. 38).

En l'occurrence, ces prestataires ne sont pas réellement des syndics mais plutôt des intervenants qui rendent un service au conseil syndical. C'est autorisé par l'article 27 du décret du 17 mars 1967 qui dispose :

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

« ***Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.***

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical constituent des dépenses d'administration. Ils sont payés par le syndic dans les conditions fixées par le règlement de copropriété éventuellement modifié ou complété par la décision de l'assemblée générale visée à l'article 22 du présent décret. »

L'article 22 prévoit la possibilité pour l'assemblée générale d'établir un règlement sur le fonctionnement du conseil syndical.

Les prestataires qui diffusent une intense publicité en ligne ne sont donc pas syndics au sens strict, ce qui leur permet d'ailleurs d'échapper à la réglementation qui concerne les syndics professionnels, lesquels doivent disposer d'une carte délivrée sous le contrôle des pouvoirs publics.

Forcing imprudent

Malgré cela, ces sociétés qui vantent le « ***syndic collaboratif*** » invitent les copropriétaires à passer à la gestion de forme coopérative, tout en proposant un contrat de prestation avec le conseil syndical, bien entendu. Malheureusement, ces sociétés ne connaissent pas toujours le droit applicable dans le détail. Elles oublient donc de préciser à leurs clients qu'il faut demander l'inscription à l'ordre du jour du passage en gestion de forme coopérative.

Des prestataires chantres du « ***syndic collaboratif*** », soucieux de gagner de nouveaux clients, ont cependant insisté pour que des copropriétaires passent à la gestion coopérative alors que ce n'était pas prévu par l'ordre du jour. Les prestataires ont invoqué un arrêt du 28 mai 2014 (12/17698) de la Cour d'appel de Paris. Or, cet arrêt a été cassé par la Cour de cassation le 3 décembre 2015 (lien).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

La position de la haute juridiction est donc claire. Même si le syndic sortant, a refusé, en toute mauvaise foi, de mettre à l'ordre du jour la désignation de ses concurrents ou le passage à la forme coopérative, la solution n'est pas un passage en force. Il faut voter contre le renouvellement du mandat du syndic sortant et désigner ultérieurement un nouveau syndic lors d'une nouvelle assemblée générale. Le coût de cette deuxième assemblée peut être réclamé, à titre d'indemnité, au syndic sortant qui aura obligé à cette formalité en refusant de mettre à l'ordre du jour lepassage à la gestion coopérative.

Rien ne sert donc de se précipiter.

Cela fait penser à une remarque de Gilles FREMONT à l'occasion de dans sa rubrique « **Vis ma vie de gestionnaire de copro** ». Dans un billet appelé « **l'autogestion** » (*IRC* n° 661, septembre 2020, p. 11), il se moque doucement de « ***ces jeunes couples novices, fraîchement propriétaires, sûrs d'eux-mêmes et décidés à vouloir changer le monde. Une copropriété est le reflet de la société ; il y a toujours un meneur, des seconds et une masse, des gentils et des méchants*** ».

Les observations de Gilles FREMONT sont sévères, mais elles font beaucoup penser au profil de ces prestataires apôtres du « ***syndic collaboratif*** » quand ils décrivent leurs parcours respectifs (et ils l'ont fait au salon de la copropriété de Paris, le 13 novembre 2019, dans une conférence intitulée : « ***Syndics et start-up : partenaires pour réinventer le service à la copropriété*** »)

Disruption

Bien entendu, il ne s'agit pas ici de critiquer la gestion de forme coopérative, souvent décrite et défendue dans le présent blog, et cela dans la continuité d'un article rédigé dès 2014 (lien).

Les internautes copropriétaires sont néanmoins invités à se méfier de la disruption, c'est-à-dire de l'irruption d'acteurs qui viennent concurrencer les autres sur un marché sans avoir fourni préalablement les mêmes efforts (voir Tom SLEE, *Ce qui est à toi est à moi. Contre Airbnb, Uber et autres avatars de l'« économie du partage »,* LUX, Canada, 2016, 276 p.)

Il est trop facile de critiquer les syndics professionnels, surtout si c'est pour faire bien pire qu'eux, c'est-à-dire du commerce sans aucune formation ni garantie.

L'article 27 du décret du 17 mars 1967 pourrait être mieux rédigé. Il devrait exiger une carte professionnelle pour ceux qui pensent assister les conseils syndicaux, surtout en cas de gestion de forme coopérative. Les obligations du syndic sont, en effet, nombreuses. On peut parler des

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

douze travaux du syndic, à l'image des travaux d'Hercule. En étant mieux conscient de la lourdeur des missions du syndic, on évite d'ailleurs les différends avec lui.

Dans les grands syndicats coopératifs qui pratiquent ce mode de gestion parfois depuis plus de 50 ans, les directeurs des services sont même souvent d'anciens syndics professionnels expérimentés. Un tel exemple mérite au moins d'être étudié avant de se jeter dans la gestion par « ***syndic collaboratif*** » sans trop réfléchir.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés