



15ème législature

| | | |
|---|--|--|
| Question N° : 2459 | De M. Stéphane Viry (Les Républicains - Vosges) | Question écrite |
| Ministère interrogé > Cohésion des territoires | | Ministère attributaire > Justice |
| Rubrique > copropriété | Tête d'analyse > Syndic | Analyse > Syndic. |
| Question publiée au JO le : 31/10/2017 Réponse publiée au JO le : 06/02/2018 page : 987 Date de changement d'attribution : 26/12/2017 | | |

Texte de la question

M. Stéphane Viry appelle l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur les difficultés rencontrées par les propriétaires pour révoquer un syndic en place. À l'issue du vote de l'assemblée actant leur révocation, la majorité des syndics quittent l'assemblée avant le vote d'un successeur bloquant la procédure puisqu'ainsi, les propriétaires se trouvent privés de syndic et de conseil syndical. En outre, ils organisent le plus souvent, l'impossibilité de convoquer une nouvelle réunion en conservant les adresses des autres copropriétaires. Les propriétaires, à défaut de procédure amiable, sont donc contraints d'engager une procédure judiciaire souvent très longue pour obtenir la désignation d'un mandataire de justice qui seul, pourra convoquer l'assemblée en vue de la nouvelle désignation. Plusieurs solutions pourraient permettre de contrer ces manœuvres. Il faudrait pouvoir contraindre le syndic sortant à poursuivre l'assemblée qui le révoque, jusqu'à la désignation de son successeur. S'il ne s'acquitte pas de cette obligation, il pourrait être contraint de remettre la liste des copropriétaires avec leurs adresses. Une poursuite automatique du mandat du dernier conseil syndical pourrait également être envisagée faute de syndic. Il lui demande si de telles dispositions seraient envisageables.

Texte de la réponse

Outre la désignation d'un nouveau syndic, qui emporte révocation du précédent (article 18 V de la loi du 10 juillet 1965), l'assemblée générale des copropriétaires peut décider de révoquer son syndic en exercice à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25 c de la loi du 10 juillet 1965). S'il est de principe que le syndic assure le secrétariat de la séance, les copropriétaires peuvent décider, à la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés), de nommer l'un des copropriétaires présents à l'assemblée générale en qualité de secrétaire de séance au lieu et place du syndic, en application de l'article 15 du décret du 17 mars 1967. Par ailleurs, c'est le président de séance élu par l'assemblée en début de chaque réunion qui ouvre la séance et doit veiller au bon déroulement de l'assemblée générale. Dans l'hypothèse où le syndic décide de quitter l'assemblée avant la fin de l'examen de l'ordre du jour, alors qu'il assure le secrétariat de la séance, l'assemblée générale peut néanmoins se poursuivre. Le président devra alors procéder à la désignation d'un nouveau secrétaire de séance à la majorité de l'article 24 et fera mentionner sur le procès-verbal de l'assemblée générale l'heure du départ du syndic et la résolution ayant désigné le nouveau secrétaire (article 17 du décret du 17 mars 1967). Enfin, par application de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965, en cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic l'ensemble des documents et archives du syndicat des copropriétaires, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, parmi lesquels figure la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, établie et tenue à jour par le syndic (article 32 du décret du 17 mars 1967). Après mise en demeure infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le



président du conseil syndical peut demander au président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, et donc dans des délais courts, d'ordonner sous astreinte la remise de ces documents. La réglementation actuelle apparaît donc suffisante pour remédier aux difficultés soulevées, de sorte qu'il n'y a pas lieu de la modifier.