

---

## FICHE N° 6 - LE SYNDIC DE COPROPRIETE

---

Toute personne physique ou morale détentrice d'une carte professionnelle peut être syndic sauf limitation particulière résultant du règlement de copropriété.

### 1. Les conditions d'accès à la profession de syndic de copropriété

Les syndics professionnels sont assujettis à une réglementation professionnelle qui relève de la *loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce* (dite loi Hoguet) et du *décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 pris pour son application*.

#### La délivrance de la carte professionnelle

Cette loi prévoit que le syndic doit être titulaire d'une carte professionnelle délivrée par les Préfectures aux personnes physiques ou morales qui satisfont aux conditions d'accès à la profession qu'elle définit.

En application de la loi du 2 janvier 1970, cette carte professionnelle ne peut être délivrée aux personnes physiques (ou aux personnes qui assurent la direction de chaque établissement, succursale ou agence) que lorsqu'elles justifient :

- la justification de *compétences professionnelles* (chapitre II du décret du 20 juillet 1972) résultant soit d'une pratique professionnelle soit d'un diplôme;
- la justification d'une « *garantie financière* suffisante résultant d'un cautionnement spécialement affecté au remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés ou de l'engagement, soit d'un organisme de garantie collective, soit d'un établissement bancaire. » (article 32 de la loi du 2 janvier 1970),
- la justification de *l'ouverture d'un compte spécial*. Lorsque la garantie financière est donnée, la personne qui en est bénéficiaire doit « faire ouvrir, à son nom, dans une banque, un compte qui est exclusivement affecté à la réception des versements ou remises » reçus dans le cadre de son mandant d'intermédiaire (article 55 du décret du 20 juillet 1972).
- la justification d'une *assurance de responsabilité civile*. Les agents immobiliers doivent justifier qu'ils sont couverts « pour chaque établissement, succursale, agence ou

bureau », contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'ils peuvent encourir en raison de leurs activités, par un contrat souscrit par eux auprès d'une société d'assurances ou l'assureur agréé en application du décret du 14 juin 1938 (article 49 du décret du 20 juillet 1972).

- ne pas être frappées d'une incapacité ou d'une interdiction d'exercer telle que définie par l'article 9 de la loi du 2 janvier 1970.

En ce qui concerne les personnes morales, ce sont elles qui doivent justifier d'une garantie financière et de l'assurance de responsabilité. Quant à leurs représentants légaux ou statutaires, ils doivent justifier de leur aptitude professionnelle et ne pas être frappés d'une incapacité ou d'une interdiction d'exercer telle que définie par le texte légal.

#### **Les sanctions pénales en cas de défaut de carte professionnelle**

La personne qui se livre ou prête son concours, d'une manière habituelle, à des opérations d'entremise sur les biens d'autrui relevant du régime de la loi Hoguet sans être titulaire d'une carte professionnelle peut être punie d'une amende de 18.000 francs au plus et en cas de récidive de 36.000 francs au plus et d'un emprisonnement d'une durée maximale de six mois ou de l'une de ces deux peines (article 16, 1° de la loi du 2 janvier 1970). Sont punies de la même sanction les personnes qui exercent les fonctions de représentant légal ou statutaire d'une personne morale qui réalise la même infraction (article 16, 2° de la loi du 2 janvier 1970).

### 2. Le choix du syndic par le syndicat de copropriété

#### **a. Le vote du mandat de syndic par le syndicat de copropriété**

L'article 25 c de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit que seule l'assemblée générale a qualité pour nommer le syndic de la copropriété à la majorité des voix de tous les copropriétaires :

« *Ne sont adoptés qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :*  
c) *la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;* »

La nomination du syndic nécessite un vote explicite de l'assemblée générale (Paris 23<sup>e</sup> Chambre 10 juin 1980).

- L'assemblée générale ne peut déléguer son pouvoir de désignation au conseil syndical ou à un copropriétaire.
- Toute possibilité de « mandat tacite » est exclue (Paris 23<sup>e</sup> Chambre 23 octobre 1984).
- L'article 18 alinéa 7 interdit au syndic de se faire substituer : en chargeant une société de gestion dont il serait le gérant d'exercer ses fonctions, en transmettant ses pouvoirs au locataire-gérant de ses fonds, en cas de regroupement de son cabinet avec une société de gestion. Les personnes substituées au syndic n'ont aucune qualité pour accomplir quelque acte que ce soit entrant dans les fonctions de ce dernier. Mais il est possible pour le syndic de se faire représenter par des personnes qui sont ses préposés ou ses collaborateurs et agissent sous sa responsabilité (article 30 du décret du 17 mars 1967).

#### **b. Le vote du contrat du syndic**

L'article 29 du décret du 17 mars 1967 pris en application de la loi du 10 juillet 1965 dispose :

*« Les conditions de la rémunération du syndic sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente ainsi que les modalités particulières d'exécution de son mandat sont fixées, dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965 et du présent décret, par l'assemblée générale, à la majorité prévue par l'article 24 de cette loi.*

*La décision d'ouvrir un compte séparé est prise dans les conditions de majorité prévues à l'article 25 de la même loi. »*

La rémunération du syndic de copropriété est donc fixée par son contrat qui doit être soumis à l'approbation de l'assemblée générale selon les modalités prévues par l'article 11 4<sup>e</sup> du décret du 17 mars 1967 :

*« Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :*

*4° Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 25 d et 26 a de la loi du 10 juillet 1965 et aux articles 29 et 39 du présent décret. »*

Les copropriétaires doivent donc recevoir en même temps que l'ordre du jour de l'assemblée

notification des conditions essentielles du contrat de syndic :

- la rémunération du syndic
- les diverses tâches entrant dans sa mission,
- les conditions d'exécution de son mandat,
- la durée du mandat.

### **3. La durée des fonctions du syndic :**

L'article 28 alinéa 2 du décret du 17 mars 1967 dispose :

*« .....la durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années. ....*

*L'assemblée générale peut renouveler les fonctions du syndic dans les conditions fixées à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, pour les durées prévues à l'alinéa précédent. »*

**a)** La durée des fonctions du syndic ne peut en principe excéder trois ans. Il s'agit d'une disposition d'ordre public à laquelle le règlement de copropriété ne peut déroger.

#### **b) Expiration de plein droit :**

Le mandat du syndic prend fin de plein droit à son échéance et le syndic est alors dessaisi de l'administration de l'immeuble.

#### **c) Actes accompli après expiration du mandat :**

Le syndic, dont le mandat n'a pas été renouvelé en temps utile, n'est plus habilité à gérer la copropriété (Cassation civile 3<sup>e</sup> 14 octobre 1987).

Il est alors nécessaire de désigner un administrateur provisoire.

### **4. La révocation du syndic :**

L'article 25 c de la loi du 10 juillet 1965 dispose :

*« la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ; »*

#### **a) Principe :**

- que le contrat du syndic soit à durée déterminée ou indéterminée, l'assemblée peut toujours le révoquer ;
- lorsque le contrat d'un syndic est à durée déterminée, la révocation avant son terme ne peut intervenir sans indemnité que si le syndicat démontre que le syndic a manqué à

ses obligations (Cassation civile 3° 27 avril 1988 D 1988 IR p 123). La preuve incombe donc au syndicat ;

- la révocation est décidée à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. La révocation du syndic doit résulter d'une décision expresse de l'assemblée générale. Elle ne peut découler d'un refus de quitus (Cassation civile 3° 24 mai 1978).

**b) Conséquences de la révocation :**

La décision de révocation prise par l'assemblée générale prive immédiatement le syndic de tous ses pouvoirs. Le syndic révoqué doit rendre compte de sa gestion et restituer les archives au syndicat.

**c) Révocation abusive :**

La révocation abusive du contrat de syndic peut dans tous les cas permettre au syndic d'obtenir des dommages et intérêts. Le motif de révocation doit être sérieux. La preuve incombe au syndicat.