

## La désignation du syndic en assemblée générale

L'assemblée générale désigne le syndic et approuve son contrat qu'il s'agisse d'une nouvelle désignation ou d'un renouvellement, à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires présents ou absents cf. *loi du 10.07.65* article 25).

A défaut d'avoir trouvé une majorité, une seconde assemblée peut statuer à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés *article 24 de la loi du 10.07.65*.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation du syndic, **le conseil syndical doit procéder au préalable à sa mise en concurrence.** Cf *article 21 alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965*.

L'obligation d'étudier plusieurs projets de contrats avant de se prononcer sur la désignation d'un syndic est désormais inscrite à *l'article 17 de la loi de 1965* complété par l'article 55 de la loi ALUR. Le législateur crée ainsi un cadre pour permettre aux copropriétaires de mieux comparer les prestations et gérer les pratiques tarifaires.

Dans le cas d'une nouvelle copropriété, le syndic initial (désormais appelé syndic provisoire), ne peut être maintenu en fonction que s'il est mis en concurrence avec d'autres syndicats lors de la première assemblée générale.

Tout copropriétaire peut demander au syndic que soit inscrit l'examen d'autres projets de contrats à l'ordre du jour de

l'assemblée générale. Cette demande doit être formulée au syndic par courrier recommandé avec avis de réception ou par télécopie avec récépissé.

Il ne s'agit donc pas d'une prérogative exclusive au conseil syndical, mais peut également résulter d'une démarche individuelle d'un ou de plusieurs copropriétaire(s).

Il faut noter que lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire. Par ailleurs, la mise en concurrence est prévue même lorsque le syndic est bénévole.

Une assemblée générale à laquelle sont soumises plusieurs candidatures de syndic doit procéder à un vote sur chacune des propositions, avant de procéder à un scrutin à la majorité simple si les conditions de *l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965* sont requises.

La pluralité des candidatures complique donc l'organisation du vote de syndic.

Pour être inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale, une résolution proposant un autre syndic, ainsi que le contrat, doivent être reçus par le syndic provisoire avant que ne partent les convocations à l'assemblée générale, ce qui signifie plus d'un mois avant la date de l'assemblée.

Le conseil syndical joue un rôle majeur dans la sélection du futur syndic. C'est lui qui doit recenser les candidats, demander



le devis, analyser et comparer les offres reçues puis, au final, négocier le contrat avec le ou les prestataires.

Le candidat à la fonction de syndic est désigné dès lors que la décision sur son nom a obtenu la majorité des voix de tous les copropriétaires. Le syndicat est alors pourvu d'un représentant légal ; il est légalement organisé et peut fonctionner.

A contrario, lorsque la majorité absolue n'a pas été dégagée, l'organisation d'un deuxième vote est possible si le projet recueille au moins un tiers de voix de tous les copropriétaires. La même assemblée peut procéder immédiatement à un second vote à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés. Le syndic en place doit convoquer cette seconde assemblée, même s'il est en

ballottage. A défaut, la copropriété pourrait se retrouver sans syndic et sa responsabilité pourrait être engagée.

Néanmoins, s'il ne s'exécute pas, il faut savoir que le président du conseil syndical peut valablement convoquer l'assemblée après mise en demeure du syndic resté infructueuse pendant plus de 8 jours cf. article 8 du décret de 1967.

Si aucune des majorités légales n'a été obtenue par l'un des candidats, la situation est celle de *l'article 46 du décret de 1967*. Le syndic n'a pas été désigné par l'assemblée générale des copropriétaires « dûment convoqués à cet effet » ; dès lors, le président du tribunal de grande instance désigne sur requête le représentant légal du syndicat.

