

CONFERENCE

ASSOCIATION JUSTICE-CONSTRUCTION

LE 22 MARS 2012

## LES RELATIONS ENTRE LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ET LE SYNDIC

Dès qu'un immeuble est divisé entre deux propriétaires, nous entrons dans le monde de la copropriété qui est d'environ 8.000.000 de lots. Par conséquent, 20.000.000 au moins de résidents en FRANCE sont concernés par ce type de propriété. Sans remonter à BABYLONE, en FRANCE, cette notion d'habitation à plusieurs propriétaires est développée dans le Code Civil de 1804, à l'article 664 :

"Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de répartition et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit :

- Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient.
- Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche.
- Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit ; le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui, et ainsi de suite".

La première loi à organiser la copropriété et qui remplace l'article 664 du Code Napoléon, est la loi du 28 juin 1938.

Dans son chapitre III intitulé "Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles" apparaissent des termes qui régissent encore la vie en copropriété aujourd'hui et qui se retrouvent dans nos textes actuels.

Ainsi, l'article 6 traite de la jouissance dans les parties privatives et de celle dans les parties communes. Il traite également de la participation aux charges des parties communes.

*Article 6 : "A défaut de convention contraire, chacun des propriétaires, pour la jouissance de sa fraction divisée, peut user librement des parties communes, suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires. Chacun d'eux est tenu de participer aux charges de la conservation, de l'entretien et de l'administration des parties communes. Dans le silence ou la contradiction des titres, les droits et les charges des parties communes se répartissent proportionnellement aux valeurs respectives des fractions divisées de l'immeuble eu égard à leur étendue et à leur situation. "*

Les notions du syndicat "représentant légal de la collectivité" d'une part et de syndic "agent officiel du syndicat" apparaissent dans l'article 7.

*Article 7 : "Dans tous les cas de copropriété d'un immeuble divisé par étages ou par appartements et en l'absence d'un règlement prévoyant une organisation contraire, les différents propriétaires se trouvent obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat, représentant légal de la collectivité. Le syndic, agent officiel du syndicat, chargé de le représenter en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains des copropriétaires, est nommé comme il sera dit à l'article 10 ci-après."*

Le contrat auquel adhère automatiquement chaque copropriétaire est le règlement de copropriété. C'est l'article 8.

*Article 8 : "Il est pourvu à la bonne jouissance et administration communes par un règlement de copropriétaire, objet d'une convention générale ou de l'engagement de chacun des intéressés. Ce règlement oblige les différents propriétaires et tous leurs ayants cause. A l'égard, toutefois, des ayants cause à titre particulier des parties au règlement, celui-ci n'est obligatoire qu'après avoir été transcrit sur les registres du conservateur des hypothèques de l'arrondissement où l'immeuble est situé. La clause compromissaire est admise dans le règlement de copropriété en vue des difficultés relatives à son application."*

Enfin les articles 9<sup>1</sup> et 10<sup>2</sup> indiquent comment s'exprime le Syndicat des Copropriétaires et à quelles occasions et sur quels sujets. Les bases de la copropriété moderne sont établies.

La loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 remplacent la loi de 1938. Ces textes "fondamentaux" ont été complétés principalement par des rajouts, à travers 19 lois traitant de sujets divers et par 5 décrets, sans oublier divers arrêtés ou circulaires ministérielles.

Aujourd'hui, le code de la copropriété est le code certainement le plus stratifié du droit français ce qui évidemment nuit gravement à sa compréhension, à son application et aux respects de ses règles par les différents acteurs.

Le premier de tous ces acteurs est la "collectivité" des copropriétaires qui est "constituée en un syndicat qui a la personnalité civile"<sup>3</sup>. Les Copropriétaires sont "liés entre eux" par un "règlement conventionnel de copropriété", le règlement de copropriété<sup>4</sup>.

Mais cette personne morale lorsqu'elle prend des décisions en Assemblées Générales en confie obligatoirement l'exécution à un syndic<sup>5</sup>. Voici l'organe souverain, le législatif, le parlement de la copropriété, le Syndicat des Copropriétaires et son exécutif, le mandataire avec des nuances au regard du Code Civil, l'article 1999<sup>6</sup>, dans la mesure par exemple où de

---

<sup>1</sup> **Article 9** : "En l'absence d'un règlement ou en ce qui concerne les points qu'il n'aurait pas prévus, l'administration des parties communes appartient au Syndicat des Copropriétaires institué par l'article 7 de la présente loi et dont les décisions seront obligatoires pourvu qu'elles aient été prises à la majorité des voix de tous les intéressés dûment convoqués, présents ou représentés par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'un nombre de voix proportionnel à l'importance de ses droits dans l'immeuble. Le Syndicat des Copropriétaires statuant à une double majorité comprenant plus de la moitié d'entre eux et les trois quarts au moins des voix pourra établir un règlement de copropriété ou apporter des additions et modifications au règlement existant, lesquels règlement, additions et modifications seront obligatoires, comme il est dit en l'article précédent, et sous la même condition de transcription. Les pouvoirs du syndicat, statuant ou non par voie réglementaire et à quelque majorité que ce soit, sont limités aux mesures d'application collective concernant exclusivement la jouissance et l'administration des parties communes. A la majorité des voix, le syndicat pourra imposer toutes assurances collectives relatives aux risques qui menacent l'immeuble ou les copropriétaires dans leur ensemble. Il pourra autoriser, aux frais de ceux des propriétaires qui en feront la demande, tous travaux et toutes installations dont il ne pourrait résulter qu'un accroissement de valeur pour l'ensemble ou quelque partie de l'immeuble et ce, dans les conditions et aux charges d'indemnités ou autres qu'il déterminera dans l'intérêt des copropriétaires."

<sup>2</sup> **Article 10** : "Sauf dispositions contraires dans le règlement, un syndic, nommé à la majorité des voix, ou, à défaut, sur requête de l'un des copropriétaires, par une ordonnance du président du Tribunal civil, les autres propriétaires entendus ou dûment appelés, sera chargé de l'exécution des décisions de l'assemblée et, au besoin, de pourvoir de sa propre initiative à la conservation, à la garde et à l'entretien en bon état de propreté et de réparations de toutes les parties communes, ainsi que de contraindre chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations. Ses pouvoirs sont révoqués suivant la manière dont il a été nommé, par le Syndicat des Copropriétaires ou par une ordonnance du Président du Tribunal civil auxquels les différents propriétaires avertis au préalable pourront faire connaître leur avis. La rémunération du syndic judiciaire est déterminée par l'ordonnance de nomination."

<sup>3</sup> Art. 14 - L.1965

<sup>4</sup> Art.8 - L.1965

<sup>5</sup> Art. 17 - L.1965

<sup>6</sup> Art. 1999 C. Civil : le mandant doit rembourser au mandataire les avances et frais que celui-ci a faits pour l'exécution du mandat.

jurisprudence constante aujourd'hui, le syndic ne doit pas faire "d'avances" au syndicat au risque de ne pas être remboursé.

Mais un autre acteur existe sans "personnalité civile" et sans "responsabilité" s'il reste dans les limites de son rôle décrit à l'article 21 de la loi de 1965. Il assiste le syndic et contrôle sa gestion. Il peut être comparé à la Cour des Comptes. C'est le conseil syndical.

Le sujet soumis à notre étude se limite aux "relations" entre le Syndicat des Copropriétaires et le syndic. Il faudra donc analyser comment les acteurs peuvent s'exprimer, comment ils prennent leurs décisions, remplissent leurs obligations et assument leurs responsabilités et les conséquences de leurs actes.

La seconde partie sera réservée à une analyse critique des textes régissant ces relations et à l'exposé de propositions constructives visant à permettre une amélioration des relations entre ces acteurs par une meilleure compréhension des textes rassemblés dans le code de la copropriété.

## PREMIERE PARTIE

### Développement des relations entre les trois acteurs de la copropriété

Parmi les trois acteurs de la copropriété, le Syndicat des Copropriétaires, le syndic et le conseil syndical, seuls les deux premiers sont responsables de leurs actes ou de leur inaction. Le conseil syndical n'a pas de responsabilité n'étant pas une personne de droit civil, si ses membres ne "débordent" pas du rôle que leur a assigné le législateur de 1965<sup>7</sup>.

#### I. Le Syndicat des Copropriétaires : organe souverain de la copropriété étant ici rappelé que le Syndicat des Copropriétaires n'est pas propriétaire des parties communes, ni des équipements communs

Le Syndicat des Copropriétaires s'exprime lors des Assemblées Générales par des votes. Les questions soumises à vote concernent le mandataire du syndicat, le syndic et les membres de l'organe consultatif qu'est le conseil syndical, les relations entre les copropriétaires, la défense des intérêts du Syndicat des Copropriétaires, la protection des copropriétaires et du personnel du Syndicat des Copropriétaires. Elles concernent également l'entretien et l'amélioration éventuelle des parties communes des services collectifs et des éléments d'équipement commun. Pour assurer toutes ces missions, le Syndicat des Copropriétaires vote chaque année le budget prévisionnel de fonctionnement et les budgets des différents travaux nécessaires pour la réalisation de ces objectifs.

Considérant que le Syndicat des Copropriétaires a pour objet la "conservation" de l'immeuble et « l'administration des parties communes » et qu'il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes<sup>8</sup>, les questions à inscrire à l'ordre du jour des Assemblées Générales concernent ces sujets et les moyens financiers<sup>9</sup> s'y rapportant.

---

<sup>7</sup> La loi de 1938 ne prévoyait pas de Conseil Syndical

<sup>8</sup> Art. 14 - L.1965

<sup>9</sup> Art. 14 - L.1965

## 1. Formalisme à respecter pour les convocations aux Assemblées Générales

### a) Documents à joindre à la convocation

- Le syndic a l'initiative de la convocation de l'Assemblée Générale à l'exception des cas prévus aux articles 8 (al. 2 et 3) 47 et 50 du décret du 17 mars 1967. Cependant, l'ordre du jour est établi en "concertation" avec le conseil syndical (art. 26 du décret du 17 mars 1967) : obligation découlant du décret du 20 avril 2010.
- Cette convocation contient indication de lieu, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour précisant les questions soumises à votes<sup>10</sup>, y compris les questions dont l'inscription a été demandée par les copropriétaires<sup>11</sup>. Cependant, si leurs questions ne sont pas accompagnées des projets de résolutions, le syndic n'est pas tenu de les inscrire à l'ordre du jour. Cette convocation doit être accompagnée de tous les documents comptables concernant l'exercice écoulé soumis à vote, du projet de budget, des conditions essentielles des contrats et des projets de convention, de règlement de copropriété de modification de répartition des charges. Les projets de résolutions correspondant aux questions inscrites à l'ordre du jour doivent également être joints. D'une manière plus générale l'article 11 du décret du 17 mars 1967 indique en détail tous les documents à joindre à la convocation. Il est un document qui est "supposé" être joint, à savoir : "le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical..."<sup>12</sup>. L'Assemblée Générale ne délibèrera que sur les seules questions inscrites<sup>13</sup>.

### b) Délai de convocation

- La convocation doit être effectuée 21 jours avant la date de la réunion, autrement dit l'assemblée ne peut se tenir valablement qu'à partir du 22<sup>ème</sup> jour étant précisé que le décompte débute à partir du lendemain de la première présentation de la lettre adressée en recommandée AR ou à partir du lendemain du jour de la réception de la télécopie<sup>14</sup>. Le règlement de copropriété peut prévoir un délai plus long. Le délai peut être réduit à huit jours indique l'article 19 du Décret du 17 mars 1967 si la nouvelle assemblée (2<sup>ème</sup> tour) ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente Assemblée Générale. Dans ce cas, la diffusion des pièces jointes à la précédente n'est plus nécessaire dans la mesure où il s'agit là d'un "second tour".
- Enfin, en cas d'urgence, le syndic pourra convoquer sans respecter ce délai des 21 jours et il reviendra éventuellement au tribunal de trancher la "question de l'urgence".

## 2. Déroulement de l'Assemblée Générale

### a) Constitution du bureau de l'Assemblée Générale

---

<sup>10</sup> Art. 9 - D.1967

<sup>11</sup> Art. 10 - D.1967

<sup>12</sup> Art. 11 - D.1967 : obligations découlant du décret du 20/4/2010

<sup>13</sup> Art. 13 - D.1967

<sup>14</sup> Art. 64 - D.1967

- Au début de la réunion après l'émargement de la feuille de présence<sup>15</sup> qui est une "annexe du procès-verbal" et peut être tenue sous forme électronique, le syndic fait élire par l'Assemblée Générale le Président et un ou plusieurs scrutateurs ceci à la majorité de l'article 24 de la loi de 1965. Le syndic assure le secrétariat sauf décision contraire de l'Assemblée Générale (à la majorité de l'article 24 de la loi de 1965)<sup>16</sup>. Toute erreur de tantièmes dans la feuille de présence ou dans le décompte des voix est une cause de nullité de l'Assemblée Générale<sup>15</sup>.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par une personne de son choix même extérieure à la copropriété. Chaque mandataire ne peut recevoir que trois délégations de vote ou plus si dans ce cas le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat<sup>15</sup>

- Ne pas faire élire le Président de l'assemblée et les membres du bureau est une cause de nullité de ladite Assemblée Générale.

#### b) Déroulement des votes

- Le vote sur les questions administratives<sup>17</sup> et les travaux d'entretien s'effectuent à la majorité de l'article 24 de la loi de 1965 étant rappelé que les abstentions n'interviennent dans les résultats de vote.
- Le vote à la majorité de l'article 25 complété par l'article 25-1 de la loi de 1965 concerne principalement : l'élection du syndic et des membres du conseil syndical, autorisations données à certains copropriétaires d'effectuer des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble mais conformes à la destination de celui-ci, certains travaux bien définis, la constitution de provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes ou des éléments d'équipement, l'ouverture d'un compte de banque séparé au nom du syndicat, une délégation de pouvoir pour des décisions visées à l'article 24 de la loi de 1965. En aucun cas, la délégation de pouvoir ne peut avoir pour objectif de déposséder l'Assemblée Générale de son pouvoir souverain. Ainsi aucune délégation ne peut concerner le choix du syndic ou des travaux d'amélioration.
- Le vote à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965 ne peut concerner principalement que les sujets suivants :
  - ✓ les actes d'acquisition immobilière ou de disposition,
  - ✓ la modification ou l'établissement du règlement de copropriété dans "la mesure où il concerne la jouissance, l'usage, l'administration des parties communes",
  - ✓ les travaux comportant transformation, addition ou amélioration autres que ceux visés à l'article 25 de la loi de 1965,
  - ✓ la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau,
  - ✓ les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles,
  - ✓ la suppression du poste de concierge ou de gardien, l'aliénation de la loge, sous réserve du respect de la destination de l'immeuble.

<sup>15</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 13/12/2011 n°11-10.036, 1514 Jurisdata 2011 - 28422

Art. 14 - D.1967

Art. 22 - L.1965

<sup>16</sup> Art. 15 - D.1967

<sup>17</sup> Questions administratives, élection du Président de l'assemblée et des membres du bureau, approbation des comptes, quitus du budget prévisionnel de fonctionnement, budgets travaux, travaux d'entretien, mandat au syndic pour agir en justice (art.55 - D.1967)

- Le vote à la majorité de l'article 26 dernier paragraphe de la loi de 1965. Ce texte décrit d'une manière nébuleuse le vote des travaux d'amélioration et ne facilite en rien le vote de ce type de travaux dans la mesure où il nécessite la convocation d'une nouvelle Assemblée Générale.
- Le vote à l'unanimité de tous les copropriétaires du syndicat : ce type de vote concerne les modifications de la destination des parties privatives ou de leur mode de jouissance, l'aliénation de partie commune portant atteinte à la destination de l'immeuble ou le changement de destination de l'immeuble<sup>18</sup>.
- Rappel fondamental : l'Assemblée Générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour<sup>19</sup>. La nullité du vote sur une question "non inscrite" à l'ordre du jour peut être obtenue sans avoir à rechercher si l'irrégularité commise a ou non causé un préjudice personnel au copropriétaire demandeur. La nullité également suite à la jurisprudence de la Cour de Cassation est encourue lorsqu'il est procédé à un seul vote pour plusieurs questions.

### 3. Le procès-verbal de l'Assemblée Générale

- Depuis le décret du 27 mai 2004, le procès-verbal doit être établi en séance et être signé par les membres du bureau de l'assemblée à la fin de la séance à savoir le Président, les scrutateurs et le secrétaire<sup>20</sup>.
- Le procès-verbal doit refléter très fidèlement le résultat des votes pour chaque question soumise à vote et inscrite à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale. Il doit préciser les noms des votants opposés à la décision avec leur nombre de voix ainsi que les noms des abstentionnistes avec leur nombre de voix. Toutes les déclarations des participants n'ont pas à être retranscrites dans le procès-verbal. Seules et "éventuellement" sont inscrites dans le procès-verbal les "réserves" concernant la régularité des décisions formulées par les votants opposants<sup>21</sup>. Les réserves critiquant la gestion du syndic ou la carence du conseil syndical dans sa mission d'aide et de contrôle du syndic de copropriété n'entrent pas dans cette catégorie.
- Le procès-verbal doit être diffusé dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale<sup>22</sup> et doit comporter la reproduction intégrale de l'article 42 ¶ 2 de la loi de 1965. A défaut, la notification est irrégulière et le délai de forclusion ne court pas. L'Assemblée Générale peut être contestée pendant dix ans. Mais la diffusion du procès-verbal plus de 2 mois après la tenue de l'Assemblée Générale n'est assortie d'aucune sanction : elle est sans incidence sur les délais de recours de la notification.<sup>23</sup>
- La diffusion du procès-verbal doit se faire par lettre recommandée avec accusé de réception. La remise de la copie du procès-verbal par émargement n'est pas conforme aux exigences légales<sup>24</sup>. Le délai se décompte à partir du lendemain de la première présentation. L'absence de diffusion du procès-verbal n'entraîne pas la

<sup>18</sup> Art. 26 L.1965 - art.30 et 33 L.1965

<sup>19</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 19/10/2011 n°10.20634, 1213, Jurisdata 2011 - 022617

Petites Affiches 25/1/2012 n°18 p.9

Revue des Loyers Déc. 2011 p.482

<sup>20</sup> Art. 17 et 18 - D.1967

<sup>21</sup> C.A. Versailles Ch.4, 28/6/2010 n°9/03939, Jurisdata 2010 - 0131819

<sup>22</sup> Art. 42 alinéa 2 - L.1965

<sup>23</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 23/09/2009 n°08-17720

<sup>24</sup> TGI Paris, 10/03/1977 D.1978 p.124 (Giverdon) ; TGI Toulouse 29/09/1986, R.D. Imm. 1987 p.286 (Giverdon) - C.A. Paris, 23<sup>ème</sup> Ch. B, 01/02/2001, Rev. Loyers 2001 p.189



nullité des délibérations mais ne fait pas courir le délai de contestation. L'Assemblée peut donc être contestée pendant 10 ans.

La contestation de l'assemblée générale s'effectue par une assignation devant le Tribunal de Grande Instance, la Cour de Cassation considérant aujourd'hui que seule la date de la délivrance de l'assignation était à retenir.

- Par ailleurs, si un copropriétaire entend bénéficier de l'aide juridictionnelle afin d'engager une action en nullité d'une Assemblée Générale, elle doit prouver avoir adressé sa demande d'aide juridictionnelle dans les deux mois de la notification du procès-verbal et son assignation en contestation de l'Assemblée Générale doit être introduite dans les deux mois suivant la décision qui lui accorde ou pas l'aide juridictionnelle<sup>25</sup>.
- Enfin, le délai de forclusion de l'article 42-2 de la loi de 1965 s'applique également aux copropriétaires non convoqués ou irrégulièrement convoqués depuis l'arrêt rendu par la 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de Cassation le 19 décembre 2007.

Enfin, pour conclure sur le syndicat des copropriétaires, personne morale de droit civil, il reste une question à se poser, à savoir : est-ce que le Syndicat des Copropriétaires est un consommateur pouvant bénéficier de la loi CHATEL relatives aux contrats tacitement reconductibles. La Cour de Cassation répond par l'affirmative dans son arrêt du 23 juin 2011<sup>26</sup>.

## **II. Le syndic : l'exécutif de la copropriété**

- L'article 18 de la loi de 1965 définit le "rôle" du syndic dans la copropriété. Le syndic peut être un bénévole, par exemple un copropriétaire ou un professionnel ce qui est le cas le plus courant. La profession est une profession réglementée régie par la loi du 2 janvier 1970 et le décret du 20 juillet 1972. Au regard du Syndicat des Copropriétaires, le syndic en est le mandataire. Ce mandataire est élu par l'Assemblée Générale à la majorité de l'article 25 de la loi 1965 ou conformément à l'article 25 – 1 de la loi de 1965 lors d'un second tour en séance ou d'une nouvelle Assemblée Générale (second tour) à la majorité de l'article 24 de la loi de 1965. Son mandat ne peut excéder une durée de trois années mais peut être renouvelé indéfiniment. Généralement, son contrat est signé par le Président de l'Assemblée Générale au cours de laquelle il a été élu. Son rôle repose sur ses obligations et ses pouvoirs, ce qui peut mettre en jeu sa responsabilité.

### **1. Obligations et pouvoirs**

Le syndic doit principalement<sup>27</sup> sans pouvoir se faire substituer :

- faire respecter les dispositions du règlement de copropriété et exécuter les délibérations des Assemblées Générales,
- administrer l'immeuble, pour se faire, tenir à jour la liste des copropriétaires et exécuter le budget prévisionnel voté en Assemblée Générale,
- pouvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien,
- en cas d'urgence, faire précéder de sa propre initiative à l'exécution de tous les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble,
- représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice,

<sup>25</sup> Cass. 2<sup>ème</sup> Civ. 16/12/2011 n°10-17711

<sup>26</sup> Cass. 1<sup>ère</sup> Civ. 23/06/2011 n°10-30645, arrêt n°673

<sup>27</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 15/11/2011 n°10-25840

- il est seul responsable de sa gestion,
- enfin, il a un devoir de conseil.

#### a) Les moyens

Dans le cadre de l'administration de l'immeuble, il doit faire respecter les clauses du règlement de copropriété et exécuter les décisions d'assemblée. Il a l'initiative de la convocation des Assemblées Générales et de l'établissement des budgets. Les clauses du règlement de copropriété les plus courantes sont celles qui visent le respect des parties communes au sens large et la tranquillité de l'immeuble. Cependant, le syndic n'a pas de pouvoirs de police.

Les moyens coercitifs à l'encontre des copropriétaires reposent sur les voies judiciaires. Pour les atteintes aux parties communes, soit par des emprises<sup>27bis</sup>, soit par une jouissance abusive des services collectifs, soit par une modification de l'aspect extérieur de l'immeuble ou enfin soit par une atteinte à la destination de l'immeuble comme des malfaçons, le syndic peut agir par voie de référé devant le Tribunal de Grande Instance. Pour ce faire, une autorisation d'Assemblée Générale n'est pas nécessaire<sup>28</sup>. Lorsqu'il entend engager une procédure au fond, une autorisation de l'Assemblée Générale est nécessaire y compris pour l'autorisation de vendre un lot d'un copropriétaire débiteur alors que les actions en recouvrement de créance même au fond ne nécessitent pas une telle autorisation. De même, lorsque le syndicat est en défense, aucune autorisation n'est nécessaire. Un point particulier concerne la liquidation d'astreinte en faveur du syndicat : le syndic doit être autorisé par une assemblée générale excepté lorsque l'astreinte est liquidée devant le juge des référés qui l'a accordée<sup>29</sup>. Dans le cadre de l'administration de l'immeuble, il est le seul à pouvoir engager ou licencier le personnel du Syndicat des Copropriétaires. Mais il revient à l'Assemblée Générale seule de fixer le nombre et la catégorie des emplois<sup>30</sup> et les lignes budgétaires. Lorsque le syndic commet l'erreur de souscrire une déclaration d'employeur en son nom et au nom de son cabinet auprès de l'URSSAF, il peut devenir personnellement débiteur de ces mêmes charges sociales<sup>31</sup>.

Lorsque le syndic se trouve dans une situation d'urgence, il doit agir. Les principaux cas d'urgence concerne un péril pour l'immeuble, tel qu'un effondrement en cave ou rupture de poutre de plancher ou effondrement de toiture etc... ou un arrêt d'un service collectif "vital" dans certaines périodes comme des pannes définitives de vieilles chaudières assurant le chauffage collectif et ce en période de grand froid.

L'action du syndic est la suivante :

- il fait procéder de sa propre initiative à l'exécution des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble<sup>32</sup>,
- il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une Assemblée Générale. Il peut sans attendre cette Assemblée Générale, convoquée sans respecter les délais légaux, exiger le versement d'une provision qui ne pourra excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux mais ceci après avoir

<sup>27bis</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 20/08/2011 n° 10-24221, 1079, Jurisdata 2011 - 025145

<sup>28</sup> Art. 55 - D.1967

<sup>29</sup> Cass. 2<sup>ème</sup> Civ. 10/02/2011, n°10-30576, Bull.2011, II n°32 « *Le point sur l'astreinte dans le contentieux de la copropriété* », Me A.M. CLAYSSSEN DOUCET, Dictionnaire Permanent Gestion Immobilière, Bull. 441 déc. 2011 p.1-2

<sup>30</sup> Art. 31 - D.1967

<sup>31</sup> Cass. Soc. 05/10/1989, Bull. Civ. V n°569 p.345

<sup>32</sup> Art. 18 - L.1965

pris l'avis du conseil syndical<sup>33</sup>. Si le conseil syndical s'oppose à la convocation de cette Assemblée Générale spéciale et urgente, et si le syndic se plie à ce refus considérant que l'approbation de ces travaux lors de l'Assemblée Générale annuelle sera suffisante, il commet une grave erreur. Ce refus du conseil syndical se produit souvent dans de grandes copropriétés lorsque le coût d'une assemblée

s'élève de 5.000 à 10.000 €. Le syndic doit passer outre ce refus, la jurisprudence de la Cour de Cassation est sans ambiguïté<sup>34</sup>. Le syndic doit convoquer une assemblée en urgence ce qui lui permettra de solliciter de nouvelles provisions pour le paiement des travaux en cours. Cette assemblée statuera à la majorité de l'article 24 de la loi de 1965. Précisons que pour les travaux d'entretien courant et récurrents, le syndic les fait exécuter immédiatement.

## b) Les conséquences

La responsabilité du syndic peut être mise en jeu es-qualités de syndic, c'est à dire comme représentant du Syndicat des Copropriétaires. Dans ce cas, l'assignation concerne le Syndicat des Copropriétaires. Très souvent, la responsabilité du syndic est recherchée à titre personnel pour différents motifs en même temps que celle du syndicat des copropriétaires. De plus, sa responsabilité peut être mise en jeu sur le plan civil, ce qui est le plus courant mais aussi sur le plan pénal. Mais le syndic peut également mettre en cause des copropriétaires ou des tiers.

### ① Responsabilité sur le plan civil dans le cadre de ses fonctions

- Sa responsabilité peut être contractuelle, elle porte donc sur des actes commis dans le cadre de son mandat : dans ce cas, seul le syndicat peut l'assigner.
- Sa responsabilité peut être délictuelle : dans ce cas, les copropriétaires peuvent agir. Pour ce faire, il faut une faute, un préjudice, un lien de causalité. En d'autres termes, il faut que la faute de gestion ait entraîné un préjudice. Le délai est de dix ans pour les actions engagées sur le fondement d'une disposition de la loi du 10 juillet 1965. Mais pour d'autres cas sa responsabilité ne peut être engagée que pendant cinq ans à compter des faits.
- Enfin précisons que la responsabilité du syndic est souvent recherchée par les copropriétaires pour des raisons financières évidentes, parfois à juste titre mais parfois abusivement.

Quelques exemples :

- Lorsque le Syndicat des Copropriétaires demande, lors d'une Assemblée Générale, au syndic d'assigner le Maître d'Oeuvre ayant suivi les travaux de ravalement d'un mur pignon, qui était le syndic, une difficulté évidente se présente. Le syndic est contraint de solliciter par voie de référé la nomination d'un administrateur ad hoc pour gérer ce conflit. Ce dernier s'achèvera par la mise en cause de son assurance de Maître d'œuvre qui règlera le montant nécessaire à la réalisation d'un nouveau ravalement de ce mur pignon et le syndic restera en poste.
- Mise en œuvre de la responsabilité personnelle du syndic pour ne pas avoir effectué de déclaration de sinistre auprès de l'assurance de la copropriété<sup>35</sup>.

<sup>33</sup> Art. 37 - D.1967

<sup>34</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 17/01/2007 n°05-17119 ; Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 20/09/2011 n°10-30794

<sup>35</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 30/11/2011, n°10-27858, n° jurisdata 2011-026850

- Mise en œuvre de la responsabilité du Syndicat des Copropriétaires représenté par son syndic pouvant entraîner une responsabilité personnelle du syndic seul habilité à engager et à licencier le personnel du syndicat.
- Ainsi, l'arrêt de la Cour de Cassation chambre sociale du 19 octobre 2011<sup>36</sup> rappelle que l'employeur est tenu envers ses salariés d'une obligation de sécurité des travailleurs tant sur le plan physique que moral (harcèlement moral), l'absence de faute ne pouvant l'exonérer de sa responsabilité.
- Au sujet de la protection physique des gardiens d'immeubles, un décret du 21 décembre 2011<sup>37</sup> vient de fixer les conditions dans lesquelles les gardiens d'immeubles pourront être équipés d'armes de défense.
- La responsabilité du syndic est mise en cause à titre personnel sur le fondement de l'article 1382 du Code Civil lorsqu'il procède à une répartition des charges qui contrevient aux dispositions du règlement de copropriété<sup>38</sup> et alors même qu'il avait obtenu l'approbation des comptes individuels<sup>39</sup>. De plus, l'approbation des comptes et le quitus donnés au syndic ne sont valables que pour tout ce qui a été porté à la connaissance des copropriétaires. Les éléments dissimulés ou une fraude ne sont pas couverts par l'approbation des comptes ni par le quitus.
- La responsabilité du syndic peut être engagée pour des travaux réalisés non conformes à la décision prise en Assemblée Générale, pour non-exécution des décisions adoptées en Assemblée Générale, s'il prend des initiatives qui dépassent ses attributions en particulier pour des dépassements de budget travaux ou de budget de fonctionnement. Cependant, il faut rappeler que le syndic n'a pas d'obligation de résultat mais de moyens. Le syndic, par exemple, ne peut être tenu responsable de la défaillance d'une entreprise qui n'a pas exécuté les travaux commandés.
- Enfin, un arrêt du 3 novembre 2011<sup>40</sup> complique le rôle du syndic. Dans cette affaire, plusieurs lots appartenant à un même copropriétaire sont vendus. Le syndic avait fait opposition selon la répartition des charges courantes et des travaux et selon également le privilège et le super privilège, mais avait omis de les répartir sur chacun des lots auxquels se rapportaient ces charges et travaux. La Cour de Cassation, par cet arrêt, a encore ajouté une contrainte de plus aux difficultés rencontrées parfois lors des oppositions aux ventes.

## ② Responsabilité sur le plan pénal

- Les syndics professionnels oublient très souvent cette responsabilité qui leur incombe. S'ils la conservaient à l'esprit, ils seraient pour beaucoup moins "souples" face à certaines demandes de conseils syndicaux ou de copropriétaires.
- Quelques exemples vécus peuvent donner un aperçu de la "dangerosité" quotidienne dans laquelle les syndics exercent leur fonction :

<sup>36</sup> Cass. Ch. Soc. 19/10/2011 n°09-68772, 2129, n° Jurisdata 2011-022293

<sup>37</sup> Décret n°2011.1918 du 21/12/2011

<sup>38</sup> C.A. Versailles Ch.4, 17/10/2011 n°10/04421, n° Jurisdata 2011-023331

<sup>39</sup> Art. 45-1 - D.1967

<sup>40</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 03/11/2011, n°10-20182, 1280, Jurisdata 2011-023820

- Un gardien dans une résidence de (92) SAINT CLOUD décide d'aller en machinerie ascenseur, l'ascenseur étant en panne, et ce sans attendre l'intervention de la société titulaire du contrat d'entretien et malgré l'interdiction formelle d'accéder en machinerie. L'échelle se "décroche" des supports, le gardien tombe et devient paralysé. L'inspection du travail et la police judiciaire ont enquêté longuement afin de rechercher un moyen de mettre en cause le syndic, représentant le Maître d'Ouvrage et seul représentant de l'employeur.
  - Un moteur d'un compresseur utilisé par le plombier de la copropriété explose au 4<sup>ème</sup> sous-sol d'un parking d'une copropriété rue Michel Ange à (75016) PARIS. Un dégagement de dioxine entraîne l'intervention du SAMU, des pompiers, et de la police. L'inspection du travail a longuement cherché à rendre responsable le syndic qui a dû avoir recours à son avocat afin de « calmer le jeu ». Mais, le PDG de notre cabinet a été convoqué par le substitut en compagnie du PDG de la société de plomberie. Ce dernier ayant reconnu son entière responsabilité, notre PDG a « échappé » à un "dossier".
  - Un enfant de 5 ans échappe à la surveillance de ses parents et se blesse sérieusement sur des bris de verre d'une porte d'entrée de l'immeuble à (95) GARGES LES GONESSES. Cette porte venait d'être réparée 48 H avant suite à un premier vandalisme et pour ce second vandalisme, le cabinet avait ordonné la pose immédiate d'une planche afin d'éviter tout accident et toute intrusion. Le PDG du cabinet a été convoqué par le commissariat de police de GARGES LES GONESSES, agissant sur commission rogatoire. Les parents souhaitaient obtenir des compensations financières. Le dossier a été heureusement classé sans suite. Au civil et après expertise, les parents de cet enfant ont obtenu des assurances de la copropriété une somme de 7.700 €.
- A la mise en cause de sa responsabilité au civil et au pénal, le syndic peut également assigner des copropriétaires à titre personnel. Le cas qui devient de plus en plus courant est celui de l'injure ou de la diffamation. D'expérience, nous recommandons de ne pas assigner au pénal mais au civil le (ou les) copropriétaire (s) qui insulte(nt) leur syndic mais de le faire sans faiblir.

## 2. Les qualités que doivent avoir les syndics

- Tout ce qui ne fonctionne pas correctement dans une copropriété est de la "faute" du syndic. "L'ascenseur est en panne", mais que fait donc le syndic ?
- Le syndic est un mandataire soumis à des pressions permanentes principalement venant du Président du conseil syndical ou des membres du conseil syndical ou alors d'un copropriétaire important (en tantièmes donc en voix) dans la copropriété.
- En fait le syndic est le "catalyseur de toutes les haines, de toutes les rancœurs, de toutes les frustrations et lâchetés ", l'homme le plus détesté après le percepteur. De plus, les syndics gèrent des fonds importants ce qui ne manque pas dans l'imaginaire des copropriétaires de mettre en équation dépenses des copropriétés et honoraires du syndic. Du reste, les copropriétaires ne sont pas les seuls à le faire, le législateur agit également dans un esprit démagogique avec des arrière-pensées électoralistes<sup>41</sup>. Le sujet de prédilection actuel est le compte bancaire séparé. La profession n'est pas valorisée mais considérée comme un mal nécessaire. Combien de copropriétaires nous disent : "vous êtes notre salarié !". Or, nous sommes dans le secteur privé d'une société libérale. Les cabinets de syndic sont la plupart du temps des sociétés

<sup>41</sup> Question n°102853 de Michel SORDI, député. Réponse ministérielle J.O. 17/01/2012 p.689

commerciales. Alors de quel droit le législateur décrète-t-il que telle prestation, par exemple la création d'un carnet d'entretien, l'enregistrement des compteurs divisionnaires d'eau par centaines, parfois par milliers pour les très grands copropriétés relèvent de la gestion courante, le syndic voyant sa charge de travail accrue sans possibilité d'augmenter ses honoraires ?

- Les copropriétaires, à travers leur conseil syndical et plus particulièrement leur Président, n'ont parfois que ce qu'ils méritent comme syndic, les mauvais Présidents de conseils syndicaux choisissant de mauvais syndics c'est à dire souvent les plus malléables et opportunistes qui ne s'intéressent qu'à leur chiffre d'affaires.
- Nous décrivions à nos étudiants les quatre catégories de syndics qui existent à nos yeux :
  - ✓ les syndics malhonnêtes et incompétents,
  - ✓ les syndics honnêtes et incompétents,
  - ✓ les syndics malhonnêtes et compétents,
  - ✓ les syndics honnêtes et compétents.

Et nous leur recommandions d'être dans la dernière catégorie, la plus difficile car pas forcément la plus prisée.

Mais cette typologie ne ressemble-t-elle pas à celle de bien d'autres professions ?

- Une copropriété fait appel à un syndic compétent (et honnête) lorsqu'elle est dans une situation juridique délicate comme par exemple une procédure en malfaçons. Sinon, un syndic ou un autre, le moins cher fera l'affaire. Un seul exemple résumera nos propos sur l'attitude de certains Présidents de conseils syndicaux, les plus nombreux semble-t-il : dans une copropriété d'IVRY SUR SEINE (94), un Président de conseil syndical d'une copropriété de 200 logements présente à son conseil syndical, de plus d'une dizaine de membres, le résultat de son appel d'offres lancé auprès de cabinets de syndic, une bonne dizaine. Prenant dossier après dossier, il décide d'en garder quelque uns pour une étude plus poussée et élimine tous les autres en motivant leur élimination. Pour notre cabinet, le motif fut le suivant : "celui-là, le dirigeant est Expert judiciaire, il nous ..... quand il veut". Pourquoi cette idée à l'égard d'un des rares syndics expert judiciaire dans le ressort de la Cour d'Appel de PARIS !
- Les qualités nécessaires d'un bon syndic sont celles d'un spécialiste compétent dans les matières suivantes :
  - ✓ droit de la copropriété,
  - ✓ procédure (les impayés ; les malfaçons ; infractions au règlement de copropriété ; infractions au code de la copropriété)
  - ✓ comptabilité
  - ✓ bâtiment
  - ✓ chauffage tous types (fuel ; gaz ; CPCU ; électrique ; collectif ; indépendant)
  - ✓ droit social et convention des gardiens et employés d'immeubles
  - ✓ psychologie des foules (gérer une assemblée générale de 400 copropriétaires présents sur les 1200 de la copropriété)
  - ✓ psychologie de l'individu
  - ✓ stratégie électorale
  - ✓ gériatrie (assistance aux personnes du 4<sup>ème</sup> âge).La liste n'est qu'énonciative
- A ces valeurs humaines et intellectuelles, il doit être physiquement agile afin d'aller sur les toitures terrasses comme dans des caves. En effet, un bon syndic, bien que

confronté à "l'homme nu" en Assemblée Générale qui "s'épanouit" ce jour-là et se venge de toutes les frustrations qu'il subit dans sa vie privée ou sa vie professionnelle, ne doit pas perdre de vue le facteur humain et social dans le cadre de sa gestion et de ses actions.

- La sérénité dans sa gestion découlera en partie de la qualité de ses relations avec le Président du conseil syndical et les membres du conseil syndical.

### III. Le conseil syndical

Dans tout Syndicat de Copropriétaires, il existe de plein droit un conseil syndical<sup>42</sup>. Cependant, l'Assemblée Générale peut décider de ne pas instituer un conseil syndical par un vote à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965. De même, aucune candidature ne peut se présenter. Dans ce cas-là, le procès-verbal de l'Assemblée Générale doit être diffusé dans le délai d'un mois.

#### 1. Sa constitution

##### a) Election des membres

- Les membres du conseil syndical sont élus au cours d'une Assemblée Générale à la même majorité que celle régissant l'élection du syndic, soit à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965 ou de l'article 24 dans les conditions prévues à l'article 25-1 de la même loi.
- Ne peuvent être élus que des copropriétaires, des associés d'une société propriétaire de plusieurs lots<sup>43</sup>, des accédants acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires pacsés, leurs représentants légaux ou leurs usufruitiers. Une personne morale peut être membre du conseil syndical représentée par un représentant légal ou statutaire. Le syndic, ni les membres de sa famille par alliance, ascendants, descendants, associés ou ses préposés ne peuvent être membre du conseil syndical, même s'ils sont copropriétaires.
- Pour être élu, il est nécessaire que le candidat se soit clairement déclaré. Un arrêt de la Cour de Cassation du 16 mars 2011<sup>44</sup> a tranché la question : on ne peut être élu à son insu. L'élection doit être nominative et ce d'autant plus si le nombre de candidats est supérieur au nombre de sièges prévus dans le règlement de copropriété. Mais aucune disposition législative ou réglementaire n'interdit l'élection en bloc des conseillers syndicaux si le nombre de candidats est égal au nombre des sièges à pourvoir.
- Un conseil syndical ne peut être composé d'une seule personne<sup>45</sup>.
- Enfin, le nombre de membres du conseil syndical, s'il est fixé par le règlement de copropriété, ne peut être modifié par l'Assemblée Générale qui les désigne<sup>46</sup>.

##### b) Fonctionnement<sup>47</sup>

---

<sup>42</sup> Art. 21 - L.1965

<sup>43</sup> Art. 23 - L.1965

<sup>44</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 16/03/2011, n°10-10.553, 294, Jurisdata 2011-003804

<sup>45</sup> C.A. Paris, 23<sup>ème</sup> Ch. A, 29/02/1999, Jurisdata n°1999-020414

<sup>46</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> Civ., 21/06/2006, AJDI 2007 p.209

<sup>47</sup> Art. 22 - D.1967

- La durée du mandat des membres du conseil syndical ne peut excéder 3 ans. Il est renouvelable. Les membres du conseil syndical peuvent démissionner en le faisant savoir de préférence par écrit au Président soit à tous les membres du conseil syndical, soit au syndic, soit aux deux en même temps. Mais aussi, un membre du conseil syndical et même son Président peut être révoqué par une Assemblée Générale statuant à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965.
- Un conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit<sup>48</sup>.
- Des suppléants peuvent donc être élus en Assemblée Générale dans les mêmes conditions que les membres titulaires et appelés à siéger en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre ou plusieurs membres titulaires.
- Enfin, lorsque le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué du fait de la vacance de plus d'un quart des sièges, le mandat des autres membres se poursuit jusqu'à la date d'échéance de leur mandat. Il n'est procédé qu'à l'élection de membres afin de pourvoir les sièges vacants<sup>49</sup> et ce pour la durée du mandat du conseil restant à couvrir.
- Le règlement de copropriété fixe les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical. A défaut, ces règles sont fixées ou modifiées par l'Assemblée Générale à la majorité de l'article 24 de la loi de 1965<sup>50</sup>.
- Enfin, le Président, « le chef du village », est élu parmi les membres du conseil syndical et par eux<sup>51</sup>. Mais il n'existe pas d'obligation d'élire un Président.

## 2. Son rôle<sup>52</sup>

### a) Rôle d'assistance et de contrôle de la gestion du syndic

- Le conseil syndical n'ayant pas de personnalité juridique civile, ne peut se substituer au syndic et n'a aucun pouvoir de gestion ou de décision.
- Afin de pouvoir donner son avis au syndic, ou à l'Assemblée Générale, il peut prendre connaissance et copie de toutes les pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndic et à l'administration de la copropriété.
- Pour l'exécution de sa mission, le conseil syndical peut prendre conseil auprès de toute personne de son choix, y compris sur le plan technique<sup>53</sup>. Ces dépenses constituent des "dépenses courantes d'administration". Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic. Mais les membres du conseil syndical et son Président sont des bénévoles et ne peuvent recevoir rémunération même s'ils reçoivent une délégation de pouvoir de l'Assemblée Générale en application de l'article 25 a de la loi de 1965.

<sup>48</sup> Art. 25 - D.1967 ; Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 06/10/2010, n°09-15248, 1204, Jurisdata 2010-017797

<sup>49</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 06/10/2010, n°09-15248, 1204, Jurisdata 2010-017797

<sup>50</sup> Art. 22 - D.1967

<sup>51</sup> Art. 21 - L.1965

<sup>52</sup> Art. 21 - L.1965

Art. 26 - D.1967

<sup>53</sup> Art. 27 - D.1967



- Aucun texte n'interdit au syndic d'assister aux séances du conseil syndical qui peuvent de plus se tenir chez le syndic ainsi que l'a confirmé la Cour de Cassation dans son arrêt du 2 mars 2011<sup>54</sup>.
  - L'ordre du jour de l'Assemblée Générale est établi en concertation avec le conseil syndical<sup>55</sup>. Mais le syndic conserve l'initiative de la convocation. Rien n'interdit au syndic d'inscrire des questions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale. Enfin, le conseil syndical rend compte à l'Assemblée Générale de l'exécution de sa mission<sup>55</sup> que ce soit lorsque sa consultation est obligatoire dans le cadre d'une délégation reçue de l'Assemblée Générale, visant une décision prise à la majorité de l'article 24 de la loi de 1965 ou dans celui du Syndicat des Copropriétaires de "résidences-services"<sup>56</sup>.
  - Il n'existe pas de sanction si le conseil syndical n'entend pas se soumettre à cette obligation. Mais les membres du conseil syndical peuvent voir leur responsabilité engagée à l'égard du Syndicat des Copropriétaires sur la base de l'article 1992 du code civil dans la mesure où ils peuvent être considérés comme mandataires du Syndicat des Copropriétaires<sup>57</sup>. Le conseil syndical ne peut exercer un contrôle abusif de la mission du syndic ce qui pourrait être considéré comme un harcèlement et donc comme une faute.
- b) Quelques obligations du syndic envers le conseil syndical et les quelques pouvoirs d'action du conseil syndical à l'encontre du syndic
- Lorsque le Président du conseil syndical au nom du conseil syndical demande au syndic de convoquer une Assemblée Générale conformément à l'article 8 du décret du 17 mars 1967, ce dernier doit convoquer cette assemblée avec l'ordre du jour joint à cette demande. Le syndic a 8 jours pour répondre favorablement à cette demande. Passé ce délai, le Président du conseil syndical pourra convoquer l'Assemblée Générale avec l'ordre du jour indiqué dans la demande faite au syndic et cette convocation lui sera notifiée.
  - Le syndic doit consulter obligatoirement le conseil syndical pour les contrats et marchés dont le montant unitaire dépasse le seuil fixé par l'Assemblée Générale<sup>58</sup>.
  - Pour mémoire, il est rappelé que le syndic adresse au conseil syndical et sur simple demande de ce dernier, tous les documents se rapportant à la gestion de la copropriété<sup>59</sup>.
  - Dans le cadre d'un changement de syndic, l'ancien syndic doit remettre à son successeur, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions la situation de la trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat. Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du premier mois ci-dessus mentionné, il doit adresser au

<sup>54</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 02/03/2011, n°09-72455, 266, Jurisdata 2011-003347

<sup>55</sup> Art. 22 - D.1967

Art. 11-II-4° - D.1967

<sup>56</sup> Art. 41-2 - L.1965

<sup>57</sup> Art. 21 - L.1965

Art. 22 - D.1967

<sup>58</sup> Art. 21 - L.1965

<sup>59</sup> Art. 21 - L.1965

nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que ceux du syndicat. Dans le cas où l'ancien syndic ne respecterait pas ces obligations, le nouveau syndic, mais aussi le Président du conseil syndical<sup>60</sup> pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance (statuant comme en matière de référé) d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds susmentionnés.

En conclusion de cette première partie, une synthèse des relations entre le Syndicat des Copropriétaires et le syndic peut être établie de la manière suivante :

1. Le copropriétaire, en signant son acte d'achat, adhère au contrat collectif de la copropriété qui est le règlement de copropriété. De ce fait, il s'engage à respecter les clauses qui y sont inscrites et à respecter la destination de l'immeuble tant pour leurs parties privatives que pour les parties communes.
2. Les copropriétaires réunis en Assemblée Générale décident par des votes sur les questions suivantes :
  - les finances de la copropriété en votant les budgets prévisionnels de fonctionnement,
  - les travaux d'entretien et d'amélioration et leur financement,
  - les procédures,
  - le choix du syndic,
  - les membres du conseil syndical et de son organisation si elle n'est pas prévue dans le règlement de copropriété,
  - les autorisations données à certains copropriétaires de réaliser des travaux touchant à des parties communes ou à leur aspect.
3. Le syndic :
  - exécute les décisions des Assemblées Générales,
  - fait respecter les clauses du règlement de copropriété,
  - administre l'immeuble
  - représente le Syndicat des Copropriétaires dans toutes les actions civiles, administratives ou judiciaires,
  - gère les finances du Syndicat des Copropriétaires ; en ce sens, il réalise les objectifs des budgets et poursuit les copropriétaires débiteurs ; il tient la comptabilité du Syndicat des Copropriétaires,
  - pourvoit à la conservation de l'immeuble, à sa garde et à son entretien
  - conserve tous les documents de la copropriété.En résumé, il est le représentant du Maître d'Ouvrage qui est le Syndicat des Copropriétaires.
4. Le conseil syndical :
  - donne son avis au syndic et contrôle sa gestion,
  - rend compte de ses missions à l'Assemblée Générale, y compris lorsqu'il a reçu de cette dernière un mandat.

---

<sup>60</sup> Art. 18-2 - L.1965

Un bon conseil syndical travaille en concertation permanente avec un bon syndic dans l'intérêt du Syndicat des Copropriétaires et non pas pour des intérêts particuliers.

## DEUXIEME PARTIE

### **Propositions visant à l'amélioration des relations entre les trois acteurs de la copropriété.**

L'analyse des relations entre le syndicat des copropriétaires, plus précisément des copropriétaires avec leur syndic a permis de mettre en évidence leurs défauts et leurs qualités. Parmi les défauts les plus évidents du système relationnel entre ces acteurs, celui d'une mauvaise compréhension des textes source de nombreux dysfonctionnements voire de litiges. Nous analyserons tout d'abord, les raisons de ces dysfonctionnements et puis nous développerons quelques propositions visant à améliorer la vie de la copropriété.

#### **I. Causes des dysfonctionnements**

##### **1. Des textes de tous horizons**

La loi du 10 Juillet 1965 et le décret du 17 Mars 1967 ont été et sont toujours « complétés » en permanence par des articles inscrits dans des lois étrangères à la copropriété. Quelques exemples permettent d'éclairer notre propos :

- La loi SRU du 13 Décembre 2000 ; loi pour la solidarité et le renouvellement urbain et la copropriété. Cette loi a apporté d'importantes modifications à la loi de 1965 tels que résumées dans le code de la copropriété 2012 des éditions Lexis Nexis de la page XXII et XXIII.
  - « Obligation d'indiquer le mode de calcul des tantièmes de copropriété et de charges dans les règlements de copropriété publiés à compter du 31 Décembre 2002 (art 10, al. 4) ;
  - Mesures tendant à faciliter le recouvrement des charges (art. 10-1 nouveau de la loi) ;
  - Obligation de voter un budget prévisionnel (art. 14-1 et 14-2 nouveaux de la loi) ;
  - Nouvelle réglementation concernant la tenue de la comptabilité du syndicat (art. 14-3 nouveau de la loi) ;
  - Facilitation de la constitution des syndicats coopératifs (art. 17-1 de la loi) ;
  - Obligation pour le syndicat d'ouvrir un compte bancaire séparé (modification de art. 18 de la loi)
  - Mesures d'incitation au paiement des provisions à leur échéance (sanctions prévues par art. 19-2 nouveau de la loi) ;
  - Obligation pour le notaire de notifier l'avis de mutation au syndic dans les quinze jours de la date du transfert de propriété (modification de art. 20 de la loi) ;

- Obligation d'arrêter un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (modification de art. 21 de la loi) ;
  - Nouveau mode de calcul de la majorité de l'article 24 (modification de art. 24,al. 1<sup>er</sup> de la loi) ;
  - Possibilité de prendre sous certaines conditions, une nouvelle décision à majorité réduite, en cas d'impossibilité de réunir la majorité prévue à l'article 25 (institution d'un nouvel art. 25-1) ;
  - Nouvelle réglementation des scissions de copropriété (art. 28 nouveau de la loi)
  - Nouvelle réglementation des unions de syndicats (art. 29 nouveau de la loi) ;
  - Institution de règles nouvelles concernant les copropriétés en difficulté (art.29-1 à 29-6) avec en particulier la possibilité de faire prononcer judiciairement la scission (art. 29-4) ;
- Mesures d'information des candidats à l'acquisition d'un lot de copropriété (consultation du carnet d'entretien et du diagnostic technique, art. 45-1 et 46-1 nouveau de la loi) ;
  - Possibilité de procéder aux « adaptations » du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives intervenues depuis son établissement (art. 49 nouveau de la loi).
- La loi « urbanisme et habitat » du 02 Juillet 2003 a apporté des « innovations » dans la loi de 1965.
  - La loi du 30 Juillet 2003 relatif à la prévention des moyens technologiques et naturels a introduit un nouvel article 38-1 visant les « catastrophes technologiques ».
  - La loi ENL du 13 Juillet 2006, « l'engagement National pour le logement » a opéré une nouvelle réforme de la copropriété et a introduit de nouveaux articles et modifié d'autres.
  - La loi du 30 Décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques a modifié les articles 9 et 26 de la loi de 1965 concernant la d'individualisation des contrats de fourniture d'eau.
  - La loi du 05 Mars 2007 relative à la prévention de la délinquance : supprime le dernier alinéa de l'article 25 de la loi de 1965 et insère à, l'article 26 un sixième aliéna « e », traitant des modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles.
  - La loi du 25 Mars 2009 dite « loi Boutin » modifie ou complète de nombreux articles de la loi de 1965. En voici quelques uns :
    - Un nouvel article 8-1 permet d'inscrire dans des règlements de copropriété une clause de priorité des copropriétaires lors d'une vente de lots de parking.
    - Un nouvel article 18-1-A régleme les honoraires du syndic sur les travaux.
    - Création des articles 29-1-A et 29-1-B : concernent les copropriétés en pré difficulté.
    - Suppression de poste de concierge ou la vente de la loge à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965 si cela ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble.
  - La loi du 12 Mai 2009 modifie ou complète certains articles de la loi de 1965 principalement :
    - L'article 10-1 paragraphe 1 : dispense le copropriétaire qui a gagné sans procès contre le syndicat de participer aux frais de la procédure.
    - L'article 18-2 paragraphe 3 qui précise que c'est le syndic sortant qui remet les pièces au nouveau.
    - L'article 21 paragraphe 4 et paragraphe 5 qui précise les personnes peuvent être membres du conseil syndical.
    - L'article 22 paragraphe 3 et paragraphe 4 qui indique la réglementation des délégations de vote et de la présidence des assemblées générales.
  - Enfin la loi du 12 juillet 2010 dite Grenelle II, à l'initiative du Ministère de l'écologie de l'énergie, du développement durable à « réservé » quelques articles au domaine de la copropriété concernant principalement :

- Des travaux d'intérêts collectif à effectuer sur des parties privatives modifiant les articles 10-1 et art 25.. de la loi de 1965.
- L'établissement d'un diagnostic de performance énergétique <sup>61</sup> ou d'un audit énergétique<sup>62</sup> des bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus, entraînant le projet d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.
- La possibilité d'installer à la majorité de l'article 25 des compteurs d'énergie thermique ou des répartiteurs de frais de chauffage.
- L'autorisation de transmettre aux forces de l'ordre des images enregistrées dans les parties communes<sup>63</sup>.

Ce panorama de quelques unes des lois concernant le droit de la copropriété sans oublier les décrets d'application, permet de mieux appréhender l'origine de cette anarchie dans les textes régissant la copropriété et aboutissant ainsi à cette « stratification » du Code de la Copropriété devenu si ce n'est incompréhensible du moins inapplicable en son entier.

## 2. Quelques exemples de textes « difficiles » à comprendre ou à admettre

- L'article 26 dernier paragraphe de la loi de 1965 complété par l'article 19-1 du décret du 17 Mars 1967 sont d'une application difficile et lourde et au final ne présentent pas d'intérêt.

« A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité ».

En effet, après avoir compris le texte, la nécessité de convoquer une seconde assemblée générale, rend ce texte inutile.

- L'article 26-3 :  
Cet article qui prévoit la possibilité d'aliéner des parties communes et d'envisager des travaux sur celles-ci par la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville a-t-il vraiment une utilité réelle ? Cet article a été inséré dans la loi de 1965 afin d'éviter le recours à l'expropriation par l'EPARECA (Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux).
- Article 29-1 A :  
Cet article traite des « copropriétés en pré-difficulté » c'est-à-dire des copropriétés dans lesquelles les impayés des copropriétaires atteignent à la clôture des comptes 25% des sommes exigibles, c'est-à-dire du budget prévisionnel voté.  
Cette copropriété en pré-difficulté sera gérée par un « mandataire ad hoc ».

<sup>61</sup> Art. 24-4 - L.1965

<sup>62</sup> Décret n°2012-111 du 27/01/2012, J.O. n°0025 du 19/01/2012 p.1704

<sup>63</sup> Décret n°2012-112 du 27/01/2012, J.O. du 29/01/2012

La première difficulté est de trouver un « mandataire ad hoc » plus compétent et plus structuré en personnel et en logiciels spécialisés de copropriété, que ne le sont les syndics. Les administrateurs judiciaires ne répondent nullement à ces obligations.

La seconde difficulté pour les copropriétaires est d'admettre que les créanciers ont le pouvoir de faire placer la copropriété sous la gestion d'un mandataire ad hoc.

Cette ingérence dans le secteur privé de notre société est inacceptable. En effet, les syndics doivent utiliser et utilisent toutes les possibilités prévues dans le code de la copropriété pour faire « payer » des copropriétaires débiteurs. Ils savent certainement mieux le faire que les administrateurs ad hoc ou judiciaires.

Le législateur eut été mieux inspiré en complétant le code de procédure civile de procédures plus rapides et efficaces en matière de charges de copropriété. Ainsi la procédure d'ordre après une vente sur saisie immobilière devrait être réalisée et exécutée dans les six mois de la vente.

Enfin la preuve, s'il en fallait une de plus sur l'inutilité de ce texte est actuellement le plan de sauvegarde qui est en cours de réalisation dans le « quartier des Pyramides » à Evry (Essonne) auquel notre cabinet participe. Tous les syndics sont restés en poste et travaillent en concentration avec tous les services de l'Etat (Préfet) et de la Commune (Maire) sans oublier le Département.

La démonstration est faite que les syndics sont les mieux préparés pour la réalisation d'un plan de sauvegarde autrement dit pour gérer et aider des copropriétés en difficulté. Il est donc difficile de comprendre l'existence de cet article.

- Article 29 1-B :

L'existence de cet article comme le précédent traite des copropriétés en pré- difficulté, est tout aussi incompréhensible pour des raisons développées précédemment. Mais de plus le contenu de son second paragraphe est inacceptable en ce qui concerne « l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et le syndic ».

Est-ce nécessaire de rappeler une fois de plus que la copropriété relève du secteur privé. Cette ingérence du public tend à « infantiliser » les copropriétaires qui ont entre leurs mains le pouvoir, par les assemblées générales, de prendre les décisions que leur syndic devra appliquer.

Si ces deux articles 29-1-A et 29-1-B ne trouvent pas d'intérêt à notre avis, il n'en va pas de même pour les articles 29-1 et suivants traitant des copropriétés en grande difficulté.

Cependant le recours à un « administrateur ad hoc » qui ne saurait être le syndic en place et qui concentre en ses mains tous les pouvoirs du syndic, tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires et du conseil syndical nécessite que cet administrateur ad hoc soit un spécialiste de la copropriété « équipé » comme un syndic. En existe-t-il en dehors des syndics ?

- L'article 35 :

Cet article concerne la surélévation à la création de bâtiments afin de créer de nouveaux locaux à usage privatif. Il exige l'unanimité des membres de la copropriété mais la surélévation d'un bâtiment existant dans le même but que précédemment n'exige que la majorité de l'article 26 et l'accord de tous les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

C'est simple d'application !

D'autres exemples pourraient être trouvés dans le décret du 17 Mars 1967 comme par exemple l'article 5 qui est d'une complexité suffisante pour être source de contentieux.

### 3. Quelques exemples de textes inutiles dans le cadre du Code de la Copropriété (loi de 1965 et le décret du 17 mars 1967)

- Dans la Loi de 1965 :
  - Le dernier paragraphe de l'article 21 de la loi donnant la possibilité au juge de désigner des membres du conseil syndical est inutile et en contradiction avec les pouvoirs de l'assemblée générale et les droits « du Citoyen ».
  - L'article 46 :

Cet article traite de la superficie des lots privatifs mis en vente.  
A-t-il sa place dans le code de la copropriété ?  
De même que les articles 4-1,4-2 et 4-3 du décret du 17 Mars 1967 concernant les lots privatifs, leurs surfaces ou leurs hauteurs, n'ont pas leur place dans le code de la copropriété.
- Dans le décret du 17 Mars 1967 :
  - Aux articles 4-1,4-2 et 4-3 ci-dessus mentionnés il faut ajouter l'article 35-2 qui traite de l'obligation faite au syndic d'adresser à chaque copropriétaire préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi un avis indiquant le montant de la provision exigible. Cet article est-il bien utile ? Les syndics envoient en début de chaque trimestre l'appel de fonds basé sur le budget prévisionnel voté en assemblée générale.
  - Article 48 à rapprocher de l'article 21 dernier paragraphe, de la loi de 1965 concerne la désignation des membres du conseil syndical par le Président du Tribunal de Grande Instance. Si aucun candidat ne s'est proposé lors de l'assemblée générale, le Président du Tribunal de Grande Instance peut-il contraindre un copropriétaire ?
  - La sous-section 2 intitulée « procédure préventive ».

Cette sous section concerne les articles 61-2 à 61-11 réservés aux copropriétés en pré-difficultés dont nous avons déjà décrit précédemment l'inutilité d'une réglementation opaque voire incompréhensible et inapplicable à ce jour principalement pour « inexistence de mandataire ad hoc ».

### 4. Un exemple de textes contradictoires

L'article L113-3 du code de la consommation impose l'affichage des prix des services pour la parfaite information des consommateurs.

Or aujourd'hui combien de copropriétaires en assemblées générales s'étonnent que des honoraires sur travaux votés en assemblée générale soient indiqués dans nos contrats alors que l'article 18-1A de la loi de 1965 indique que les travaux votés en assemblées générale « peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic » mais votés lors de la même assemblée générale.

Cette démarche de législateur est une fois de plus une attitude de défiance à l'égard du syndic d'autant que les contrats de syndic sont aujourd'hui très souvent standardisés et par conséquent plus clairs. Les honoraires du syndic pour travaux

votés en assemblée générale doivent être indiqués dans les contrats de syndic. Rien n'interdit à une assemblée générale d'en discuter le montant. Mais fallait-il légiférer pour qu'une discussion soit possible en assemblée générale alors que d'expérience, « tout » est « souvent » sujet à « discussion » au cours des assemblées.

Une fois de plus, à notre sens, le législateur laisse transparaître son « parti pris » défavorable aux syndics.

De notre point de vue, il appartient au législateur de valoriser le syndic qui est une nécessité dans le monde de la copropriété.

Il existe certes de « mauvais syndics » qui continuent à évoluer dans la société mais ils sont « encouragés » ou « soutenus » par de mauvais conseils syndicaux ou Présidents de conseils syndicaux.

## **II. Propositions visant à améliorer la gestion des copropriétés**

Ainsi que nous l'avons dit le syndic est un organe de la copropriété nécessaire pour une saine gestion d'un syndicat de copropriétaires.

Hormis, le fait que la profession de syndic doit être de plus en plus sélective et que les membres des conseils syndicaux de plus en plus responsabilisés dans l'exercice de leur rôle de conseil et de contrôle, nous proposons quelques modifications des textes en sus de celles développés ci-dessus.

A ces questions relationnelles triangulaires qui concernent les copropriétaires par le biais des assemblées générales et leur syndic, et le conseil syndical et le syndic s'ajoutent les questions financières qui sont les plus importantes et souvent les plus délicates.

Rappelons que le syndic n'a qu'un devoir de conseil mais en revanche qu'il est toujours responsable au regard du syndicat des copropriétaires tant sur le plan civil que pénal éventuellement.

En conséquence voici quelques propositions issues des réflexions entendues lors d'assemblées générales pendant plus de trente ans.

### **1. Sur le plan financier**

- L'idée se développe en France alors que le Québec l'a déjà inscrit dans sa loi. (Art. 1072 c. .. du Québec : Fonds de prévoyance) : la création d'un fond de travaux permanent qui serait alimenté par des appels de fonds annuels s'élevant à au moins 5% du budget annuel prévisionnel de fonctionnement. Ce fond existerait dès la création de la copropriété : aux Pays-Bas l'obligation de constituer un tel fond a été mise en place et le montant « suggéré » est de 15% à 20% des charges annuelles.
- Election, au conseil syndical :  
Les candidats à l'élection au conseil syndical devraient être à jour de leurs charges au jour de l'assemblée générale. Il est vraiment surprenant que le législateur n'ait pas pris cette disposition alors que lors des assemblées générales des copropriétaires débiteurs n'hésitent pas à se faire élire comptant sur la « lâcheté » de ceux qui votent.  
En effet, comment imaginer les relations du syndic avec certains membres du conseil syndical en procédure pour charges ou appels travaux impayés ?
- Droit de vote en assemblées générales :  
Une fois encore inspirons nous ici du droit Québécois qui, en son article 1094, indique ceci : « Le copropriétaire qui depuis plus de trois mois n'a pas acquitté sa



quote-part des charges communes ou sa contribution aux fonds de prévoyance et privé de son droit de vote ».

- Cette règle stimulerait certainement les copropriétaires à respecter leurs engagements pris lors de leur achat, à savoir participer aux charges de la copropriété, mais en plus contraindrait certains copropriétaires détenant un nombre de tantièmes importants à régler leurs quote parts spontanément, épargnant ainsi le syndic de l'obligation de les assigner.  
En effet il est clair et constant que les propriétaires mis en contentieux pour charges impayées votent très facilement contre le renouvellement du mandat du syndic.
- La procédure d'ordre en matière de vente sur saisie immobilière :  
Dans le domaine de la copropriété, le législateur devrait établir une réglementation spécifique à l'image du super privilège. La distribution des prix de vente devrait être liquidée dès les six mois, voire de l'année au maximum, de la vente, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

## 2. Sur le plan juridique

- La responsabilité pénale des syndics :  
Au titre de cette responsabilité, le syndic ne devrait pas être recherché à titre personnel systématiquement mais en qualité de syndic :  
En effet, sur le plan pénal c'est le syndic *intuitu personae* qui est toujours mis en cause. Nous en avons donné quelques exemples. Ce dernier exemple qui relève de la « plaisanterie » : c'est au PDG du cabinet de syndic, à titre personnel, que sont adressées les contraventions pour « poubelles de copropriété non rentrées dans les délais ».
- La domiciliation des copropriétaires :  
Compte tenu que les copropriétaires n'ont pas tous des télécopieurs ou ne sont pas tous des spécialistes d'internet et compte tenu du nombre de procédures engagées pour non respect des délais de convocation des assemblées générales, l'obligation pour chacun d'eux d'avoir une adresse sur le territoire métropolitain (pour les immeubles situés en métropole) devrait être la règle.  
Cette nécessité ne sera plus d'actualité dans cinq ou dix ans, mais aujourd'hui le « courrier international » ne fonctionne pas toujours correctement et dans des délais restreints.
- Le pouvoir joint à la convocation :  
Depuis la loi du 31 Décembre 1985 qui a modifié l'article 22 paragraphe 3 de la loi de 1965, la mandataire peut-être étranger à la copropriété.  
La question se pose s'il n'est pas de l'intérêt d'une saine gestion de la copropriété que le pouvoir d'un copropriétaire qui ne peut assister à l'assemblée générale soit confié à un copropriétaire plus concerné par les affaires de la copropriété.
- Sans critiquer l'existence de syndics bénévoles, était-il nécessaire d'ajouter la catégorie des syndicats coopératifs dont le conseil syndical élit le syndic qui est l'un de ses membres<sup>64</sup>
- L'ouverture obligatoire d'un sous-compte de banque séparé c'est-à-dire un compte séparé ouvert au nom du cabinet du syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires sans autre possibilité. Il devra être précisé que le compte ne pourra fusionner avec d'autre compte ni fonctionner par le biais d'un compte pivot.<sup>65</sup>

<sup>64</sup> Art. 17-1 - L.1965

<sup>65</sup> CA Versailles ch.4. 20 septembre 2010 n° 09/07217. Jurisdata 2010-020508

A ces quelques suggestions il faut ajouter celles que nous avons abordées précédemment qui concernent les copropriétés en pré-difficultés, les articles concernant les locaux privés quant à leur surface, hauteur etc...

## CONCLUSION

En conclusion, une refonte globale du code de la copropriété et une amélioration de son écriture juridique sont nécessaires. Il faut réduire la « part intellectuelle juridique » et augmenter « la part pragmatique juridique ». En d'autres termes, afin d'être tout à fait clair et afin que le législateur ne se laisse pas « balloter » par les différents vents qui soufflent sur la copropriété, nous proposons :

- De supprimer la commission consultative de la copropriété
- La création d'un Ministère de la Copropriété : ce ministère aurait en charge plus du quart de la population de la France, à comparer au Ministère de l'Agriculture ou à celui des Anciens Combattants. La centralisation des affaires de copropriété permettrait un contrôle efficace du « législateur » et éviterait la continuation du délire législatif conséquence des interventions des différents ministères. Les textes devenant plus « clairs » il est probable que les relations entre copropriétaires et syndic deviendraient aussi paisibles que celles des avocats avec leurs clients ou des médecins avec leurs patients. Mais peut-être sommes-nous dans un rêve ?

Michel V. VASSILIADES\*

\*Michel V.VASSILIADES : syndic de copropriété, Expert judiciaire près la Cour d'Appel de Paris.