



| LA DÉSIGNATION DU SYNDIC |

Son rôle

Le syndic gère et administre la copropriété, en vertu d'un mandat, pour une durée ne pouvant excéder 3 ans. Sa désignation est obligatoire dans toute copropriété, alors même que celle-ci ne comporterait que deux copropriétaires.

Son action peut être exercée à titre bénévole ou rémunérée, même s'il n'est pas professionnel.

Qui peut être syndic ?

- Une personne majeure ou mineure émancipée,
- Une personne physique (un des copropriétaires, par exemple) ou une personne morale (une société d'administration de biens)
- Un professionnel ou un non professionnel.

Attention : le règlement de la copropriété peut comporter des restrictions.

Mode de désignation

La désignation du syndic intervient à la création de la copropriété. Ensuite, une nouvelle désignation est nécessaire à chaque fin de mandat du syndic en place, du fait de l'expiration de son mandat, de son décès, de sa révocation, ou de sa démission.

A chaque vacance du poste, une nouvelle désignation est nécessaire.

Le syndic peut être désigné de plusieurs manières :

- Par le règlement de copropriété mais uniquement lors de sa création
- Par accord des parties, soit par vote en assemblée générale des copropriétaires pour un syndic normal, soit par vote des membres du conseil syndical en cas de syndic coopératif,



- En vertu de la loi (en ce qui concerne exclusivement les logements HLM)
- Par le juge en cas de saisine d'un tribunal.

Couramment, le syndic est désigné par un vote des copropriétaires en assemblée générale (AG).

Le vote en Assemblée Générale

Dans la plupart des cas, le syndic met à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic lors de l'assemblée générale précédant l'expiration de son mandat. Toutefois, la question peut être mise à l'ordre du jour d'une autre assemblée sur demande d'un copropriétaire ou du conseil syndical.

Le conseil syndical ou des copropriétaires représentant au moins $\frac{1}{4}$ des voix de tous les copropriétaires (ou moins si le règlement de copropriété le prévoit), peuvent demander au syndic la convocation d'une AG avant la prochaine assemblée annuelle prévue, pour y poser cette question.

Pour préparer l'assemblée, le syndic envoie, au plus tard avec l'ordre du jour, le dossier de chaque candidat afin de laisser le temps à chaque copropriétaire de faire son choix.

Le jour de l'assemblée, les copropriétaires procèdent à un vote sur chaque candidature. Pour être désigné, un syndic doit recevoir la majorité de la totalité des voix, en millièmes, des copropriétaires du syndicat.

Par exemple, si le total des voix de la copropriété est de 1000 millièmes, la désignation demande 501 millièmes. 2 votes sont nécessaires : le premier sur la personne, le second sur son contrat et ses honoraires.

Lorsque la majorité n'a pas été obtenue dès le 1er vote, un 2nd vote est possible :



- Si une candidature a obtenu 1/3 des voix de tous les copropriétaires, ce 2nd vote peut avoir lieu lors de la même assemblée à la majorité simple. Elle est atteinte si le nombre de voix « pour », en millièmes, est supérieur au nombre de voix « contre ». Les abstentions ne comptent pas dans le calcul.
- Si aucune candidature n'obtient au moins 1/3 des voix, une nouvelle assemblée générale doit être convoquée dans les 3 mois.

La saisie du tribunal

Le recours au tribunal sera nécessaire dans 2 situations :

- **Lorsque l'assemblée ne parvient pas à nommer un syndic.** Dans ce premier cas, tout copropriétaire peut saisir le Président du Tribunal de Grande Instance (TGI) afin qu'il nomme un syndic judiciaire. L'avocat est obligatoire. Ce syndic reçoit des pouvoirs strictement déterminés par l'ordonnance du juge. Il s'agit le plus souvent de la simple gestion quotidienne et des travaux d'urgence. Son mandat, d'une durée maximale de 3 ans, prendra fin à la désignation par l'assemblée d'un nouveau syndic, qui reste sa priorité.
- **Lorsqu'une assemblée ne peut plus se réunir car la place de syndic est vacante,** suite à l'expiration du mandat, à son décès, à sa révocation ou à sa démission. Dans ce second cas, tout copropriétaire, mais aussi tout créancier du syndicat, ou même le syndic démissionnaire, peut saisir le Président du TGI afin qu'il nomme un administrateur provisoire. L'avocat est obligatoire. L'administrateur reçoit ses pouvoirs du juge. Ils sont souvent larges, les mêmes qu'un syndic normal. La durée de son mandat est fixée par le juge sans durée légale maximale. Il prend fin à la désignation par l'assemblée d'un nouveau syndic ou à la demande du juge.



ASTUCE

Si vous ne pouvez pas assister à l'assemblée, vous pouvez demander à quelqu'un de vous y représenter. Il votera en fonction des conditions de vote que vous lui aurez données. Il peut être copropriétaire, mais ce n'est pas obligatoire.

Il vous suffit de lui donner une procuration écrite, formulée de manière simple : Par la présente, je donne mandat à M. X de me représenter à l'AG du ../../.. M. X devra respecter les conditions de vote suivantes :...