

La fin du contrat de syndic depuis le 4 juillet 2020: ce qui a changé

La loi ALUR avait imposé une mise en concurrence d'abord annuelle puis trisannuelle du contrat de syndic pensant, peut-être, que les copropriétaires n'avaient pas bien compris que cette possibilité leur était ouverte.

La loi ELAN revient à plus de mesure en levant, toutefois sans l'exprimer parfaitement clairement, la contrainte de la mise en concurrence trisannuelle obligatoire. La nouvelle mouture apporte en contrepartie les conditions d'une transition moins brutale, plus respectueuse des engagements contractuels, plus rapide et fluide entre deux syndics. Il faut admettre que cette période de transition souvent chaotique est un frein au changement. Voyons dans la pratique le changement de syndic depuis la réforme.

MISE EN CONCURRENCE

A l'issue de la réforme, l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ne fait plus référence à une mise en concurrence obligatoire ou plus exactement **il n'y a plus de mise en concurrence à périodicité imposée**, mais seulement lorsque cela pourrait être nécessaire, c'est-à-dire à une échéance de nomination.

Le texte supprime aussi l'obligation pour le syndic de mettre à l'ordre du jour tous les 3 ans la dispense pour le conseil syndical de mise en concurrence du contrat de syndic (résolution si mal comprise par les copropriétaires qui voyaient là une tentative du syndic d'échapper à cette mise en concurrence alors que l'objectif était au contraire de leur rappeler la nécessité de cette mise en concurrence).

Désormais, dans une phrase difficilement compréhensible pour un non-juriste, la loi prévoit, pour l'information des copropriétaires, que le conseil syndical fait une mise en concurrence lorsqu'il y a « *désignation du syndic* » tout en précisant que l'absence de cette mise en concurrence ne peut affecter la validité de la nomination du syndic...

C'est désormais au conseil syndical que revient l'éventuelle demande d'inscription de la dispense de mise en concurrence, et non plus au syndic l'obligation de la porter à l'ordre du jour tous les trois ans. Le conseil syndical inquiet pourra ainsi se faire confirmer que les autres copropriétaires ne sont pas demandeurs de la mise en concurrence.

On aurait pu faire moins alambiqué !

FIN DU CONTRAT DE SYNDIC

La loi ELAN fait aussi **évoluer de manière importante les conditions du changement de syndic.**

La nouvelle mouture de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 maintient l'interdiction de la tacite reconduction mais change les règles « *lorsqu'une partie ne souhaite pas conclure un nouveau contrat de syndic* ». Cette approche intègre désormais le principe que le maintien du syndic au fil du temps est la normalité sans bien entendu imposer le renouvellement de contrat. C'est enfin reconnaître qu'une bonne gestion passe par une certaine stabilité du mandataire et non plus comme un simple intervenant provisoire interchangeable annuellement au gré des humeurs de chacun ou prix du marché.

La seconde idée qui ressort du texte, c'est qu'un contrat signé engage les deux parties, sur les prestations mais aussi sur la durée. Une évidence pourtant parfois oubliée, notamment parce que la loi ALUR avait précisé que la désignation « *d'un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic actuel, cette décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau syndic.* » Désormais la rupture en cours de mandat reste possible, mais elle ne peut se faire qu'en cas de défaillances en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndic.

Si ces principes semblent de bon sens, la logique consumériste complique bien la mise en œuvre.

Concrètement, quelles sont les conditions issues de l'ordonnance du 30 octobre 2019 pour un changement de syndic ?

En cas d'insatisfaction, l'assemblée générale peut souhaiter ne pas nommer de nouveau le syndic à la fin de son contrat (A) ou bien vouloir le révoquer avant même la fin de son mandat (B).

A - Si l'assemblée générale souhaite changer de prestataire à l'issue du contrat sans volonté d'imposer une révocation anticipée, elle devra le faire lors d'une assemblée générale tenue dans les 3 mois qui précèdent la fin du contrat. Ce nouveau délai issu des textes représente une contrainte forte pour l'organisation des tenues d'assemblées générales. Ce délai n'est pas imposé lors de la simple réélection du syndic maintenu dans ses fonctions, ce qui signifie que les copropriétaires, probablement par l'intermédiaire de leur conseil syndical, devront alors informer le syndic de l'incertitude de l'issue du vote et lui demander de ne convoquer que dans le délai de prévenance prévu à l'article 18. Cela semble compliqué, contraignant tant pour les copropriétaires que pour le syndic qui ne peut, par sécurité, décider de tenir toutes ses assemblées en si peu de temps surtout dans les périodes habituelles de renouvellement de mandat (typiquement les comptes au 31 décembre avec fins de mandats au 30 juin).

Autre nouveauté importante pour l'organisation du changement de syndic : la prise d'effet du nouveau contrat de syndic ne peut plus se faire à l'annonce des résultats comme c'était l'usage, mais au plus tôt un jour franc après l'assemblée générale. Le syndic sera donc probablement maintenu secrétaire de séance pour terminer l'assemblée en évitant un transfert en milieu d'assemblée générale et disposera au minimum de ce jour franc pour passer les dernières écritures comptables et répartir l'exercice s'il est approuvé.

B - Si l'assemblée générale souhaite une rupture anticipée du contrat, il lui faudra justifier la révocation en « *en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées* », sachant qu'une rupture abusive l'expose à des dommages et intérêts.

DÉMISSION DU SYNDIC

Le syndic peut aussi ne pas souhaiter prolonger la relation commerciale. Dans ce cas, il devra en **informer le conseil syndical au moins 3 mois avant une assemblée générale** qui devra se tenir dans les 3 mois qui précèdent la fin de contrat.

Le syndic peut également vouloir la rupture de son contrat avant son échéance. Dans ce cas « *il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical, ou à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires* ». Il devra ensuite convoquer une assemblée générale au plus tôt deux mois après sa notification.

ATTENTION : Ces nouvelles modalités de changement de syndic ou de démission ne s'appliqueront qu'aux contrats conclus postérieurement au 1er juin 2020.

TRANSMISSION DES DOSSIERS ET ARCHIVES

L'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019 impose une **transmission des fonds, des documents et des archives plus rapide et plus complète**.

Désormais, à compter de la cessation de ses fonctions, l'ancien syndic doit remettre :

- Sous quinze jours la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque.
- Dans le mois, l'ensemble des documents et archives du syndicat ainsi que l'ensemble du contenu de l'extranet sous forme dématérialisée (téléchargeable et imprimable). En cas d'archivage externalisé, l'ancien syndic informe le prestataire et lui communique les coordonnées du nouveau syndic.
- Dans les deux mois l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat, après apurement et clôture.

Les modifications sont notables, elles peuvent s'expliquer par la volonté de rendre le changement de syndic moins perturbant que précédemment en permettant au nouveau syndic d'être opérationnel plus rapidement. Dans la même logique, les copropriétaires sont désormais invités à ne plus rejeter les comptes par principe, l'ancien syndic étant tenu de fournir des comptes répartis et clôturés.

ATTENTION : Le législateur a prévu des astreintes et d'éventuels dommages et intérêts en cas de non-respect de ces délais et des nouvelles obligations comptables.

Fiche pratique rédigée par Mathieu GILBERT, formateur en immobilier