Une obligation de mise en concurrence des contrats de syndic. La loi ALUR du 24 mars 2014, modifiée par la loi Macron du 6 août 2015, a institué, aux termes de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965,

Qu'est-ce que l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic ?

Le législateur n'a pas pris soin de définir ce qu'il entendait par « *mise en concurrence des contrats de syndic* » de sorte qu'on peut légitimement s'interroger sur la nature et la consistance de cette obligation.

De nombreuses questions restent encore en suspens, notamment :

- le nombre de contrats de syndic à comparer pour considérer qu'il y a effectivement mise en concurrence ;
- la forme que doit prendre cette obligation de mise en concurrence (sollicitation de devis/projets de contrats de syndic ou obtention de ces derniers, etc.).

La doctrine semble s'accorder pour considérer qu'en l'absence de précisions apportées par les textes, cette obligation de mise en concurrence devrait s'analyser comme une obligation de moyens.

Qui est soumis à cette obligation de mise en concurrence des contrats de syndic

?

L'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic pèse sur le conseil syndical uniquement.

Quand cette obligation doit-elle être mise en œuvre ?

La mise en concurrence des contrats de syndic doit impérativement intervenir préalablement à la tenue d'une assemblée générale se prononçant sur le renouvellement ou la désignation d'un syndic, donc en principe une fois tous les trois ans.

Comment respecter cette obligation de mise en concurrence des contrats de syndic?

Les modalités de mise en concurrence des contrats de syndics ne sont pas détaillées par la loi.

Le conseil syndical serait donc libre de mettre en œuvre cette obligation comme il le souhaite.

Cependant, afin de prouver que cette obligation a bien été respectée, le conseil syndical devrait émettre des avis portant sur les devis ou projets de contrats des syndics que le syndic devrait joindre à la convocation à l'assemblée générale.

Quelle est la sanction en cas de non-respect de cette obligation ?

Aucune sanction n'a été définie par les textes.

Toutefois, cette obligation figurant à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 est d'ordre public.

Tout manquement à cette disposition serait en conséquence susceptible d'être sanctionné par la nullité.

Aussi, en l'absence de respect de l'obligation de mise en concurrence par le conseil syndical, tout copropriétaire, pourrait introduire un recours en annulation de la décision d'assemblée générale désignant ou renouvelant un syndic.

L'issue d'une telle instance demeure pour l'instant particulièrement incertaine en l'absence de jurisprudence venant sanctionner cette obligation.

En tout état de cause, ni le syndic ni le syndicat des copropriétaires ne devraient être sanctionnés étant donné que l'obligation de mise en concurrence pèse sur le conseil syndical.

Le conseil syndical n'étant pas pourvu de la personnalité morale, la sanction du non-respect de cette obligation apparaît assez complexe.

Quelles sont les exceptions à une telle obligation ?

Sont exonérées de cette obligation les copropriétés n'ayant pas institué de conseil syndical.

De plus, les copropriétaires peuvent également décider de déroger à cette obligation par décision collective prise à la majorité de l'article 25, soit à la majorité de tous les copropriétaires, au cours de l'assemblée générale qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation ou le renouvellement d'un syndic.

Recommandations du cabinet BJA : Le syndic a donc tout intérêt à assortir chaque assemblée générale d'une telle résolution en guise de « clause de style » afin de se prémunir de toute sanction relative à l'éventuelle absence de mise en

concurrence des contrats de syndic.**Dispense de mise en concurrence des contrats de syndic (Résolution à voter au cours de l'AG précédant celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic)**

L'assemblée générale, informée de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de la faculté laissée aux copropriétaires d'y déroger, décide que le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du syndic.

Ont voté contre : ... tantièmes Se sont abstenus : ... tantièmes Ont voté pour : M. ...= ... tantièmes M. ...= ... tantièmes ... tantièmes M. ...= ... tantièmes M. ...= ... tantièmes M. ...= ... tantièmes M. ...= ... tantièmes

En conséquence, cette résolution : - est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

- n'a pas recueilli la majorité de l'article 25.