L'ordonnance du 30 octobre 2019, prise en application de la loi ELAN du 23 novembre 2018, modifie en substance le régime actuel de la fin de mandat du syndic régit par l'article 18 V. de la loi du 10 juillet 1965.

Cette ordonnance, clarifie les textes relatifs à la fin de mandat du syndic en distinguant, d'une part, le non-renouvellement du contrat de syndic et, d'autre part, la résiliation du contrat de syndic en cas « d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie ». Cette ordonnance entrera en vigueur au 1er juin 2020, sauf pour ces dispositions qui s'appliquent pour les conclus postérieurement au 31 octobre 2019.

Ce texte accroit cependant le formalisme pour renoncer au contrat de mandat de sorte que l'on peut s'interroger sur son opportunité.

Quel est le régime actuel ?

L'article 29 du décret du 17 mars 1967 dispose que :

« Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée et précise ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance »

Par ailleurs, la durée du mandat ne peut excéder 3 ans selon l'article 28 de ce même décret.

La loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 a introduit l'obligation pour le syndic de respecter un délai de préavis de trois mois avant de renoncer à son mandat. (Article 18 V. de la loi du 10 juillet 1965)

Cette disposition vise à empêcher toute démission de syndic séance tenante.

Par ailleurs, ce même article 18 V. précise que lorsque l'assemblée générale vote 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.

Les copropriétaires étaient cependant tenus de démontrer l'existence d'un manquement du syndic à ses obligations contractuelles pour le révoquer, avant le terme de son contrat, sans aucune indemnité. (Cass., 3ème Ch. civ., 8 mars 2018, n°17-12506)

A contrario, des indemnités doivent être réglées au syndic s'il est mis fin à son contrat avant son terme sans qu'aucun manquement contractuel ne lui soit reproché.

Ainsi, la Cour de Cassation protégeait le droit aux honoraires du syndic jusqu'à son terme.

Ce régime est modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019.

Ces dispositions nouvelles concernent les contrats de syndics conclus après le 1 juin 2020, date d'entrée en vigueur de l'ordonnance.

Quelles sont les modifications apportées par l'ordonnance du 30 octobre 2019 ?

A compter du 1er juin 2020, la loi distinguera deux situations :

- **Le non-renouvellement du contrat de syndic au terme de son mandat**

L'article 18 VII alinéa 1 dispose en effet que : « *Lorsqu'une partie ne souhaite pas conclure un nouveau contrat de syndic avec le même cocontractant, il* ***peut y être mis fin sans indemnité*** ».

Cette disposition s'applique tant lorsque le non-renouvellement est à l'initiative du syndicat des copropriétaires que lorsqu'il est à l'initiative du syndic.

- **A l'initiative du syndicat des copropriétaires**

L'article 18 VII alinéa prévoit que :

« Les questions de la désignation d'un nouveau syndic ainsi que de la fixation d'une date anticipée de fin de contrat sont portées à l'ordre du jour d'une assemblée générale tenue ***dans les trois mois précédant le terme du contrat****. »*

Concrètement, le conseil syndical devra demander au syndic de convoquer une assemblée générale dans les trois mois précédant les termes de son contrat.

Par ailleurs, en application de ces dispositions, le syndicat des copropriétaires pourra mettre fin au contrat du syndic avant le terme de son contrat sans avoir à lui régler d'indemnité et sans que la moindre faute ne lui soit reprochée.

Le principe de la force obligatoire du contrat est mis à mal par l'ordonnance qui ouvre un cas de rupture unilatérale au conseil syndical tout en déniant au syndic toute possibilité de solliciter une indemnisation pour la privation des honoraires pour la période restant à courir.

Le délai pour convoquer l'assemblée générale étant de trois mois avant le terme du contrat, il apparait dès lors dans l'intérêt du syndic dont le contrat risque de ne pas être renouvelé d'attendre le plus tard possible pour convoquer cette assemblée générale.

- **A l'initiative du syndic**

Conformément à l'article 18 VII alinéa 2 :

« Lorsque l'initiative émane du syndic, celui-ci est tenu d'informer le conseil syndical de son intention de ne pas conclure un nouveau contrat au plus tard trois mois avant la tenue de cette assemblée générale »

En application de ces dispositions, le syndic peut mettre fin de manière anticipée à son contrat de mandat. Il ne pourra en revanche réclamer le paiement d'honoraires sur la période non exécutée.

Cependant, une formalité supplémentaire s'impose au syndic lorsque le non-renouvellement est à son initiative. Ce dernier est en effet tenu d'informer le conseil syndical de son intention de ne pas renouveler son contrat au plus tard trois mois avant la tenue de l'assemblée générale. Ce délai de prévenance entrave la liberté donnée au syndic pour mettre fin au contrat de mandat. A l'inverse, on peut se demander lorsque le non-renouvellement est à l'initiative du syndicat dans quel délai sera-t-il tenu d'informer le syndic ? Bien que la loi soit muette sur ce point, on peut toutefois considérer que cette information devra intervenir dans un délai raisonnable qui ne pourrait être inférieur à deux mois.

En outre, l'article 18 VII alinéa 3 prévoit que :

« L'assemblée générale désigne un nouveau syndic et fixe les dates de fin du contrat en cours et de prise d'effet du nouveau contrat, qui interviennent ***au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.*** *»*

Ainsi, l'ordre du jour devra indiquer une date anticipée de fin de contrat et préciser que le reliquat de mandat non exécuté par le syndic à compter de cette date ne donnera pas lieu à indemnité.

- **La résiliation du contrat de syndic : Révocation ou Démission**

L'article 18 VIII de la loi du 10 juillet 1965 dispose :

« Le contrat de syndic peut être résilié par une partie ***en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie****. »*

La résiliation s'apparente soit à une démission lorsqu'elle est à l'initiative du syndic, soit à une révocation lorsqu'elle est à l'initiative du conseil syndical ou du syndicat des copropriétaires.

- **A l'initiative du syndic : La démission**

Lorsque le syndic est à l'initiative de la résiliation du contrat, celui-ci est tenu de **notifier 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.

Le syndic est alors tenu de convoquer une Assemblée générale dans un **délai qui ne peut être inférieur à deux mois** à compter de cette notification et inscrire à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

La démission du syndic antérieurement encadrée dans un délai de trois mois (article 18 V dans sa rédaction antérieure au 1er juin 2020), doit désormais intervenir dans un délai de deux mois.

Lorsqu'au cours de cette assemblée générale, le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

L'article 18 VIII précise en outre que la résiliation du contrat prend effet **au plus tôt**

un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

Ce texte instaure un formalisme accru dans la mesure où le syndic était auparavant libre de démissionner dès lors qu'il justifiait d'un motif valable, conformément aux règles du mandat.[1]

- **A l'initiative du conseil syndical**

Lorsque **le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat**, celui-ci est tenu de **notifier au syndic** une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la/les inexécution(s) reprochée(s). Le conseil syndical n'est ni le représentant légal du syndicat des copropriétaires ni doté de la personnalité morale, pourtant ce texte semble en faire le représentant du syndicat. Cette faculté pourrait être dangereuse lorsque les copropriétaires ne soutiennent plus l'opinion d'un conseil syndical à la fin du mandat. En pratique, le conseil syndical se contentera de proposer la résiliation du contrat syndic et il appartiendra à l'assemblée générale de décider s'il y a lieu de révoquer ou non le syndic.

En effet, l'article 18 VIII précise que **l'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat** et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

Lorsque le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic en cours d'assemblée générale, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

Dans le silence des textes, il y a lieu de considérer que cette décision de résiliation, en ce qu'elle s'apparente à une révocation du syndic, doit être adoptée à la majorité des voix de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Quels sont les apports de ce nouveau régime ?

Selon le régime actuel, lorsqu'un syndic est remplacé en cours de mandat par un autre syndic, la révocation prend effet à compter de la prise de fonction du nouveau syndic. Il est dès lors fréquent que le syndic sortant soit remplacé par le nouveau syndic en cours d'assemblée ou que le syndic demande aux copropriétaires de quitter les lieux lorsque l'assemblée se tient dans ses locaux. Les nouvelles dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 prévoient que la résiliation comme le non-renouvellement du syndic interviendra **au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.**

A compter de l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 30 octobre 2019, la révocation séance tenante du syndic (autrement dit ad nutum) ne sera plus possible, de même que la démission du syndic sans préavis ne seront plus possibles.

En conclusion, l'ordonnance a voulu clarifier le régime de la fin de mandat du syndic en distinguant le cas du non-renouvellement du syndic et la résiliation du contrat de syndic. En cas d'inexécution suffisamment grave d'une des parties, l'autre pourra résilier le contrat sans avoir à régler la moindre indemnité. En revanche, l'ordonnance ouvre au syndicat des copropriétaires le droit de rompre unilatéralement le contrat du syndic, avant son terme, sans avoir à régler la moindre indemnité au syndic. Cette disposition nous semble contraire au principe de la force obligatoire du contrat. En outre, ces dispositions dérogent aux règles du mandat prévu dans le code civil aux articles 2004 et suivant. En effet, le mandat en principe empreint d'un caractère *intuitu personae* permet à chaque partie de révoquer ad nutum et sans motif. Désormais sur l'autel du consumérisme, la liberté de rompre est limitée sauf à respecter strictement le formalisme, délais de préavis, notification et/ou justification d'une atteinte suffisamment grave : de nouveaux

contentieux en perspective…

Modèles de résolutions

Résolution N°1 : Non-renouvellement du contrat de syndic à l'initiative du Syndicat des copropriétaires (Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée générale vote le non-renouvellement du contrat de Syndic du Cabinet XXX, dont le terme intervient initialement le XXX, et fixe la date anticipée de fin de contrat au XXX, sans qu'aucune indemnité ne soit due au syndic, conformément aux dispositions de l'article 18 V de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution n°2 : Désignation d'un nouveau syndic (Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée générale désigne le Cabinet XXX en tant que nouveau syndic de la copropriété, dont le contrat prendra effet le XXX et s'achèvera le XXX, sur la base du projet de contrat ci-joint et porté à la connaissance des copropriétaires.

La désignation de ce nouveau syndic ne pourra intervenir au plus tôt qu'un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

Résolution n°3 : Non-renouvellement du contrat de syndic à l'initiative du Syndic(Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée générale prend acte du non-renouvellement par le Cabinet XXX de son contrat de syndic, dont le terme intervient initialement le XXX, et fixe la date anticipée de fin de contrat au XXX, sans qu'aucune indemnité ne soit due au syndic,

conformément aux dispositions de l'article 18 V de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution n°4 : Désignation d'un nouveau syndic (Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée générale désigne le Cabinet XXX en tant que nouveau syndic de la copropriété, dont le contrat prendra effet le XXX et s'achèvera le XXX.

La désignation de ce nouveau syndic ne pourra intervenir au plus tôt qu'un jour franc après la tenue de l'Assemblée générale.

Résolution n°5 : Démission du syndic (Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée générale prend acte de la résiliation par le Cabinet XXX de son contrat de syndic, dont le terme intervient initialement le XXX, et fixe la date anticipée de fin de contrat au XXX, conformément aux dispositions de l'article 18 VII de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée constate que le Cabinet XXX a valablement notifié sa volonté de résiliation au président du conseil syndical ou à l'ensemble des copropriétaires, dans un délai d'au moins deux mois à compter de la présente assemblée générale pour les motifs suivants :

XXX

Résolution n°6 : Désignation d'un nouveau syndic (Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée générale désigne le Cabinet XXX en tant que nouveau syndic de la copropriété, dont le contrat prendra effet le XXX et s'achèvera le XXX.

La désignation de ce nouveau syndic ne pourra intervenir au plus tôt qu'un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

Résolution n°7 : Révocation du syndic (Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée générale vote la résiliation du contrat de syndic du Cabinet XXX, dont le terme intervient initialement le XXX, et fixe la date anticipée de fin de contrat au XXX, conformément aux dispositions de l'article 18 VII de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée constate que le Conseil syndical a valablement notifié au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la présente assemblée générale, pour les inexécutions suivantes :

XXX

Résolution n°8 : Désignation d'un nouveau syndic (Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée générale désigne le Cabinet XXX en tant que nouveau syndic de la copropriété, dont le contrat prendra effet le XXX et s'achèvera le XXX.

La désignation de ce nouveau syndic ne pourra intervenir au plus tôt qu'un jour franc après la tenue de l'Assemblée générale.