

ARC / DOSSIER DU MOIS D'AOUT 2017

Quelles sont les formalités requises lorsque le syndicat de copropriétaires veut passer en coopératif ?

Nous sommes régulièrement sollicités par des copropriétés qui envisagent de passer en « syndic coopératif » elles s'interrogent sur la faisabilité d'un tel projet, les contraintes juridiques, et sur la nature des démarches particulières à faire.

Si un tel changement est tout à fait possible, en adoptant une forme d'administration dite « coopérative », c'est parce que c'est le syndicat de copropriétaires qui est coopératif et non à proprement parler le syndic.

Nous vous présentons ci-après, le principe(I), le processus de cette mise en place(II), avant de vous délivrer nos conseils en pareil cas(III).

I. Le principe

Le syndicat coopératif fonctionne comme un syndicat de copropriété traditionnel sauf que deux organes légalement distincts fusionnent:

- d'une part, **le syndic**, représentant légal de la copropriété, il assure, l'administration, la gestion, la comptabilité et la conservation de l'immeuble (art 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;
- d'autre part, **le conseil syndical**, qui assiste et contrôle le syndic (art 21 de la loi du 10 juillet 1965) ;

Cette fusion antinomique fait ressortir une autre particularité : le syndic exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical, il est alors qualifié de « Président syndic » terme qui peut être source de confusion.

II. Le processus de sa mise en place

Il existe un préalable impératif, le règlement de copropriété doit comporter une clause énonçant ce mode de gestion, à défaut, il doit être modifié en conséquence avant que le syndicat ne fonctionne en « coopératif », (article 14 de la Loi du 10 juillet 1965).

Dans le même temps, il sera utile de vérifier que le règlement de copropriété n'impose pas un nombre de membres du conseil syndical incompatible avec ce type de gestion. Il est aussi fortement conseillé de désigner des suppléants afin de permettre au conseil syndical d'être toujours en capacité d'agir, à savoir qu'il ne doit jamais perdre plus d'un quart de ses membres titulaires (article 25 du Décret du 17 mars 1967).

- A. Ainsi, l'assemblée générale devra statuer en fonction de l'existence, ou non, d'une clause dans le règlement de copropriété :

- **a) Dans le cas d'une clause inexistante :**

Création d'une clause autorisant le syndicat des copropriétaires à adopter la forme « coopérative » (majorité de l'article 25, ou 25-1) ;

« L'assemblée décide de modifier le règlement de copropriété comme suit :
« Le syndicat de copropriétaires pourra revêtir la forme de « syndicat coopératif ».

Attention, il faut ensuite faire procéder à la publication du modificatif auprès du « fichier immobilier », ce qui requiert le concours obligatoire d'un notaire et le paiement des émoluments et honoraires attachés ;

Une fois la décision adoptée, on passe à la seconde question ci après.

- a) Dans le cas d'une clause déjà prévue** par le règlement de copropriété :

Adoption de la forme « coopérative » (majorité de l'article 25, ou 25-1) ;

« L'assemblée adopte la forme coopérative » ;

Il sera opportun de préciser que la décision est à effet immédiat à l'issue de l'assemblée générale.

B. L'assemblée doit ensuite poursuivre avec les questions qui s'imposent du fait de l'adoption de la forme coopérative, à savoir :

b) Election des membres titulaires du conseil syndical (majorité de l'article 25, ou 25-1) ;

c) Election des membres suppléants du conseil syndical (majorité de l'article 25, ou 25-1);

Rappel, les membres du conseil syndical sont désignés parmi, les copropriétaires ou assimilés, c'est-à-dire, conjoint, partenaire lié par un PACS, représentant légal, usufruitier (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).

Attention, la durée de leur mandat doit être parfaitement déterminée, avec une date d'effet et date de terme, elle ne peut aller au-delà de 3 ans.

d) Election du/des personnes chargées de contrôler les comptes du syndicat (majorité de l'article 24) ;

Compte tenu du fait que le conseil syndical ne peut plus exercer son rôle de contrôle à l'encontre du syndic.

Attention, si ces personnes sont choisies parmi l'assemblée générale, elles ne doivent pas avoir de lien juridique ou de filiation avec les membres du conseil syndical (article 42-1 du Décret du 17 mars 1967), si elles sont extérieures, elles doivent impérativement relever de la profession réglementée (expert-comptable ou commissaires aux comptes) ;

C. les membres du conseil syndical vont ensuite se réunir pour élire le syndic, qui sera de droit le président du conseil syndical, voir un vice-président (majorité de l'article 24)

Aucune majorité n'est indiquée sous l'article 17-1 de la Loi du 10 juillet 1965, c'est donc la simple majorité de l'article 24 qui trouve application. De même qu'aucune forme n'est prévue pour la tenue de cette réunion du conseil syndical.

e) Election du syndic ;

- f) Election d'un vice président (à titre de suppléant en cas d'empêchement du syndic) ;

D. Savoir justifier sa qualité de syndic auprès de tiers

Il faut parfois justifier de sa qualité de syndic auprès de tiers (ouverture du compte bancaire séparé au nom du syndicat, engagement ou mise en cause dans des procédures judiciaires, contracter avec un prestataire, ...).

Il est donc nécessaire de rédiger un procès-verbal de la séance du conseil syndical qui a élu le syndic. Il est possible aussi, pour une meilleure force probante vis à vis des tiers et une information des copropriétaires, d'acter dans le procès verbal de l'assemblée générale la désignation du syndic ;

- soit lors d'une suspension de l'assemblée générale pour tenir dans l'instant un conseil syndical et élire le syndic (en dehors de l'assemblée) ;
- soit de préférence, en tenant une réunion de conseil syndical dans la foulée de l'Assemblée générale ;

Dans les deux cas cela permet de consigner dans le procès verbal le nom du syndic coopératif, le procès verbal étant signé par le président de séance, le scrutateur et le secrétaire.

A contrario, juridiquement le syndic « coopératif » étant élu par le conseil syndical, un changement de syndic peut intervenir à tout moment sur réunion du conseil syndical à cet effet.

III. Les particularités et conseils

Tous les documents émis par le syndic, tel que correspondance, **doivent impérativement porter la mention « syndicat coopératif »**, c'est ce qui signale au destinataire qu'il contracte avec un représentant qui peut changer d'un instant à l'autre.

Par ailleurs, le syndic « coopératif » n'étant pas élu par l'assemblée générale il n'a pas, officiellement, à présenter un contrat type de syndic (décret du 26 mars 2015), et comme membre du conseil syndical, il ne peut prétendre à aucun honoraire (mandat strictement bénévole).

Ainsi, l'art 8 du contrat type ne le concerne pas, mais comme tous les autres conseillers syndicaux, il peut se faire rembourser ses frais de débours et il doit conserver impérativement tous les justificatifs à cet effet.

Ses obligations sont cependant identiques à celles de tous syndics, professionnels ou non professionnels, principalement celles fixées sous l'art 18 de la Loi du 10 juillet 1965, comme par exemple l'immatriculation du syndicat et la mise à jour de la fiche synthétique.

Attention La mise en place d'un syndicat coopératif se prépare en amont pour recenser ceux qui souhaitent participer activement au conseil syndical voire prétendre à être syndic.

C'est une volonté de gestion participative ou au moins une volonté de gestion collégiale de la copropriété, il faut prévoir la répartition des fonctions de chacun compte tenu des compétences ou des disponibilités et qui assurera la fonction de syndic.