

Pouvoirs et abus de pouvoirs :

retour sur les mandats permanents des syndics et leur utilisation (l'affaire SERGIC)

[RETOUR DOSSIER DU MOIS](#)

Si nous avons choisi de parler à nouveau du problème de l'usage abusif qui est fait, par les syndics, des « *mandats permanents* » concernant des biens locatifs et dont ils assurent la gestion, et d'en faire le thème du DOSSIER DU MOIS, c'est pour deux raisons :

- a) La première est qu'il s'agit d'abord d'un abus massif très courant et sur une très grande échelle qui pose un problème de fond concernant l'instauration de plus en plus fréquente d'une position dominante de certains syndics au sein des copropriétés ;
- b) La seconde est qu'il s'agit ensuite d'un abus que nous devons et pouvons combattre par une action menée, non seulement sur le terrain (on verra comment) mais également au plus haut ou bas niveau, ceci par une clarification législative (on verra aussi comment).

Rentrons maintenant dans le détail.

I- Des syndics parfois installés à demeure

On entend souvent dire, quand on évoque les problèmes que les copropriétaires rencontrent avec les syndics professionnels : « *Si vous n'êtes pas contents de votre syndic, il suffit d'en changer ; après tout la copropriété est une petite démocratie...* ».

Nous savons tous qu'il n'en est rien et que nos chers syndics ont plus d'un tour dans leur sac pour se maintenir à la barre, malgré parfois le rejet d'une majorité de copropriétaires occupants (ceux qui habitent sur place, paient 100 % des charges et n'ont pas la solution « *facile* » de répercuter sur leur locataire les charges de copropriété et subissent les effets d'une gestion médiocre ou inexistante).

Un de ces moyens consiste, pour le syndic, à utiliser - on va le voir illégalement - leur position de gérant de biens locatifs. Examinons comment cela se passe.

II- Rappel : l'article 22 et la limitation des pouvoirs en assemblée générale

Rappelons, en effet que, pour éviter les positions dominantes, l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 non seulement a limité à TROIS le nombre de pouvoirs qu'une personne pouvait détenir en assemblée générale (ou à 5 % des millièmes dans certaines conditions) mais, en plus, a interdit au syndic de détenir tout pouvoir d'un copropriétaire dans le cadre d'une assemblée

générale d'une copropriété qu'il gère.

Quoi de plus normal ?

Voici le texte de l'article 22 :

« *Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 p. 100 des voix du syndicat.*

(...)

Le syndic, son conjoint, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire ».

III- Le « mandat permanent » et l'article 22

Mais la loi, comme chacun le sait, n'est pas toujours du goût de tous les professionnels et nos chers syndicats ont décidé de contourner la difficulté.

Ainsi beaucoup d'entre eux, quand ils détiennent des « *mandats permanents de gestion* » (c'est-à-dire des mandats de gérance locative) les utilisent pour voter à la place de leurs clients, et ceci quel que soit le nombre de mandats locatifs détenus dans une copropriété.

En effet, ces mandats de gérance prévoient quasiment toujours que le « *gérant représentera le copropriétaire en assemblée générale* ». Les syndicats considèrent que l'utilisation de ces mandats permanents leur permettent de représenter leurs clients en assemblée et que les restrictions et interdictions de l'article 22 ne les concernent pas.

Pour cela ils s'appuient sur un ou deux arrêts judiciaires ISOLÉS et critiqués de façon unanime comme on va le voir, qui - à l'encontre de toute rigueur juridique et de tout bon sens - ont estimé que ces « *mandats permanents* » pouvaient échapper à la règle de restriction des mandats en assemblée générale édictée par l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

IV- Les rappels à l'ordre du Ministère de la Justice

Nous avons naturellement depuis longtemps saisi le Ministère de la Justice de ce problème et les réponses apportées par le ministère sont parfaitement claires : les mandats permanents ne peuvent être utilisés sans respecter les dispositions de l'article 22. Mieux, la dernière réponse obtenue (17 mai 2005) rappelle le caractère non établi de la jurisprudence mais surtout annonce que si, malgré les rappels à l'ordre, cette situation perdurait, il faudrait explicitement préciser ce point dans la loi.

Nous donnons ci-dessous le texte de deux réponses ministérielles :

Texte de la question et de la réponse du 10 septembre 2001 :

« M. Daniel Marcovitch attire l'attention de Mme la secrétaire d'Etat au logement sur les règles de participation aux assemblées générales de copropriétaires. L'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 précise qu'un syndic, son conjoint ou ses préposés ne peuvent recevoir de mandats ou pouvoirs pour représenter un copropriétaire en assemblée générale. Dans la pratique, de nombreux syndics assurent néanmoins la gérance de divers logements locatifs dans les copropriétés qu'ils gèrent. Ces mandats de gestion prévoient fréquemment que le syndic prend en charge tous les actes de gérance, y compris la représentation du copropriétaire en assemblée générale. Ne pouvant légalement les représenter directement, les syndics adressent généralement ces pouvoirs à des personnes de confiance. Ces pratiques qui vont à l'encontre de l'esprit des textes en vigueur sont régulièrement dénoncées par les associations de copropriétaires. C'est pourquoi, il lui demande quelles mesures elle compte prendre pour mieux informer les copropriétaires dont les syndics gèrent les lots et mieux faire respecter l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 ».

Réponse :

« En application de l'article 22, alinéa 3, de la loi n°65- 557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. La loi impose toutefois une limite au copropriétaire qui souhaite se faire représenter. Il résulte de l'alinéa 4 du même article que le mandataire ne peut être ni le syndic, ni son conjoint, ni ses préposés. Ces dispositions ont pour objectif d'éviter un contrôle de l'assemblée générale. LE MANDAT DE GESTION DONNE PAR UN COPROPRIETAIRE BAILLEUR AU SYNDIC POUR SON LOT NE PEUT PREVOIR QUE LE SYNDIC PREND EN CHARGE LA REPRESENTATION DU COPROPRIETAIRE EN ASSEMBLEE GENERALE. Un mandat doit être exprès, c'est-à-dire donné en considération d'un ordre du jour connu, pour voter sur des questions précises. Il est donné pour une assemblée déterminée, pas pour des assemblées postérieures. Il ne peut donc être permanent. Une pratique s'est instaurée, consistant à envoyer au syndic un « pouvoir en blanc ». Dès lors qu'il n'est pas distribué par le syndic lui-même à des mandataires choisis par lui, la validité de ce pouvoir est admise. De plus, la commission relative à la copropriété recommande que le pouvoir soit, dans toute la mesure du possible, nominatif, qu'à défaut, le pouvoir donné en blanc soit remis au président du conseil syndical (recommandation n°2). Il appartient aux organisations professionnelles et aux associations de copropriétaires d'informer leurs adhérents de cette recommandation ».

Texte de la deuxième réponse du 17 mai 2005

« L'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles BÄTIS régit les mandats aux assemblées générales et le mandat de gestion dans la mesure où ses 3^{ème} et 4^{ème} alinéas disposent que tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire mais que le syndic, son conjoint ou ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

En outre, le 3^{ème} alinéa limite à trois mandats le nombre de délégations de vote à un mandataire ou a plus de trois mandats si le total des voix du mandataire et de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat (...).

Certes, une cour d'appel a considéré que les mandats d'administration générale, confiés à un administrateur de biens pour l'exercice de tous les droits et obligations attachés à la propriété du lot et à ses modalités de jouissance, comprenaient le droit de représenter le mandant à l'assemblée générale et donc de voter, mais étaient soumis au régime juridique de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, réglementant les conditions d'exercice des activités à certaines opérations portant sur des immeubles et les fonds de commerce, dite loi HOGUET. et de son décret d'application. et non à la loi du 10 juillet 1965. En conséquence, selon cette interprétation, les administrateurs de biens titulaires de mandats d'administration ne seraient pas soumis à la nécessité de justifier de la délégation spécialement établie pour chaque assemblée prévue à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, ni aux règles limitant le cumul de mandats.
CEPENDANT, CETTE DECISION NE PARAÎT PAS CONSTITUER UNE JURISPRUDENCE ETABLIE.

SI LE PRINCIPE DE REPRESENTATION DES COPROPRIETAIRES VENAIT A ETRE GRAVEMENT ET FREQUEMMENT COMPROMIS DU FAIT DE LA REMISE EN CAUSE DES LIMITATIONS POSEES PAR L'ARTICLE 22, IL POURRAIT ETRE ENVISAGE DE PRECISER NOTAMMENT QUE CES DERNIERES CONCERNENT AUSSI LES MANDATS D'ADMINISTRATION GENERALE ».

Notons bien, au passage, que le ministre précise qu'en agissant comme ils le font, les syndics « compromettent gravement le principe de représentation des copropriétaires ». C'est bien ce que nous affirmons aussi.

V- Malgré les rappels à l'ordre, les syndics persistent

En effet, depuis deux ans, si certains syndics sont rentrés dans le rang, il se trouve que nombre d'entre eux - ouvertement - continuent à utiliser des mandats permanents tout en sachant qu'ils « compromettent ainsi gravement le principe de représentation ». C'est le cas du groupe CITYA - déjà dénoncé par l'ARC sur ce site - mais aussi de la plupart des grands ou moins grands syndics qui tablent sur le fait que les copropriétaires sont souvent découragés d'engager des actions judiciaires longues et coûteuses et, en l'occurrence, parfois compliquées du fait qu'il faut réunir des preuves que les syndics détiennent.

Il n'est pas toujours facile, en effet, d'obtenir la preuve de ce comportement.

C'est pourquoi il est très important pour nous de relever qu'un des plus grands syndicats de France, le groupe SERGIC, vient d'être condamné publiquement et sans ambiguïté par le Tribunal de Grande Instance de LILLE, non seulement pour avoir utilisé en nombre ces pouvoirs permanents, mais, en plus, pour l'avoir fait à son profit.

Cela non seulement confirme que les tribunaux ne suivent pas les syndicats dans leur illégalité, mais va nous permettre de relancer le Ministre de la Justice pour que la clarification promise soit faite. **Voyons cela.**

VI- SERGIC condamné pour avoir utilisé 32 mandats d'un coup !

SERGIC, a, en effet, été condamné sévèrement par le Tribunal de Grande Instance de LILLE LE 22 DECEMBRE 2006 pour avoir utilisé 32 mandats qui avaient naturellement servi à sa réélection (pourquoi faire compliqué quand on peut faire simple...).

Dans le cas présent, certains copropriétaires adhérents à l'ARC avaient décidé face à ce comportement illégal et particulièrement grossier, d'engager une action judiciaire en annulation de l'assemblée générale :

- le Tribunal de Grande Instance de Lille (comme on va le voir), leur a évidemment donné raison et a condamné de façon très claire la société SERGIC ;
- il a, de plus, mis la copropriété sous administration judiciaire, retirant ainsi la gestion de la copropriété concernée à ce syndic hors la loi.

Voici le texte presque intégral de ce très intéressant jugement :

*« La société SERGIC ne conteste pas qu'elle a représenté à l'assemblée générale du 15 juin 2006 32 copropriétaires totalisant ainsi nettement plus que les 5% des voix du syndicat. La société SERGIC était alors le syndic en exercice **ET, AU SURPLUS, CANDIDATE AU RENOUELEMENT DE SES FONCTIONS**, point inscrit à l'ordre du jour de l'AG dont l'annulation est demandée.*

Il n'est pas contesté qu'aucune délégation de vote n'avait été remise à la société SERGIC spécifiquement en vue de cette assemblée générale ou en sa qualité de syndic : Il s'agissait de mandats d'administration générale, confiés à la société SERGIC en sa qualité d'administrateur de biens et pour l'exercice de tous les droits et obligations attachées à la propriété de chacun des lots concernés.

Ces mandats d'administration sont effectivement régis par les articles 71 et suivants de la loi du 2 janvier 1970 et aucune de ces dispositions ne limite le nombre de mandats pouvant être reçus par un même administrateur de biens.

POUR AUTANT, RIEN NE PERMET DE RETENIR, COMME LE SOUTIENT LA SOCIETE SERGIC, QUE LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 22 DE LA LOI DU JUILLET 1965 SERAIENT DES LORS INOPPOSABLES AU MANDATAIRE, ADMINISTRATEUR DE BIENS, TITULAIRE DE TELS MANDATS DE GESTION. EN EFFET, AUCUN TEXTE NE PREVOIT UNE TELLE EXCEPTION AUX REGLES RELATIVES AU DROIT DE LA COPROPRIETE.

L'ARTICLE 22 DE LA LOI DU JUILLET 1965 EST UN TEXTE D'ORDRE PUBLIC DONT LES DISPOSITIONS DOIVENT ETRE INTERPRETEES STRICTEMENT LORSQU'UNE TELLE INTERPRETATION EST NECESSAIRE.

TOUTEFOIS, L'ALINEA 3 DE CE TEXTE NE REQUIERT AUCUNE INTERPRETATION LORSQU'IL DISPOSE QUE « LE SYNDIC, SON CONJOINT, ET SES PREPOSES NE PEUVENT PRESIDER L'ASSEMBLEE NI RECEVOIR MANDAT POUR REPRESENTER UN COPROPRIETAIRE ».

La généralité des termes employés par le législateur et le caractère catégorique de l'interdiction ainsi posée ne permet pas de supposer que la loi du 02 janvier 1970, qui ne prévoit rien à ce sujet, serait venue introduire une exception à cette règle.

En tout état de cause, le syndic représente le syndicat des copropriétaires et il est à ce titre en charge de l'intérêt collectif, de telles fonctions sont donc par nature incompatibles avec la représentation des intérêts de l'un des copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

AU SURPLUS, UNE TELLE REPRESENTATION EST DE NATURE A PERTURBER LE BON FONCTIONNEMENT D'UNE COPROPRIETE ET A ENTRAINER DES ABUS QUE LE LEGISLATEUR A VOULU INTERDIRE EN ENCADRANT STRICTEMENT LES POUVOIRS DU SYNDIC.

Il suffit à cette égard de constater, en l'espèce, que la société SERGIC a pu, lors de l'AG contestée, utiliser les mandats de gestion qui lui avaient été confiés pour voter en faveur de renouvellement de sa propre mission de syndic et se faire ainsi élire malgré la présence d'un autre candidat à ces mêmes fonctions. Il importe peu que le mandant puisse toujours, conformément au droit commun, décider finalement de voter lui-même à L'AG ou même adresser des consignes de vote à son mandataire.

Il convient donc de retenir que l'alinéa 3 de l'article 22 de la loi du juillet 1965, interdisant au syndic de recevoir mandat pour représenter un copropriétaire, n'a pas besoin d'être interprété et que cette disposition, générale et impérative, s'impose aussi au syndic ayant, par ailleurs, reçu un mandat de gestion en sa qualité distincte d'administrateur de biens.

En conséquence, l'AG du 15 juin 2006, au cours de laquelle le syndic a représenté plusieurs copropriétaires, doit être annulée ».

VII- Un jugement très clair

Comme on le constate, le Tribunal de Grande Instance juge sans ambiguïté : l'article 22 est là pour éviter les « abus » de représentation et les jeux de mots des syndics (« mandat » « mandat de gestion ») ainsi que la confusion qu'ils essayent d'instaurer ne résistent pas - disent les juges - à la lecture toute simple de l'article 22.

VIII- Une double réaction de notre part est désormais possible et nécessaire

Nous savons, en effet, par expérience que les syndics n'ont pas l'habitude d'obtempérer à des injonctions ministérielles, et qu'ils se moquent (sauf quand cela les arrange) des jugements qui ne vont pas dans leur sens.

Aussi il y a fort à parier que la situation de captation de pouvoirs continuera à prospérer et que les syndics tenteront de nous obliger à saisir à chaque fois les tribunaux.

Nous proposons donc :

- a) d'appeler à la vigilance les copropriétaires ;
- b) d'agir pour obtenir que le Ministère de la Justice clarifie la loi comme il s'y est engagé dans sa réponse du 17 mai 2005.

IX- Appeler à la vigilance les copropriétaires

Au cas où un copropriétaire (vous, par exemple) s'apercevrait que son syndic utilise ces « *mandats de gestion* » (pour conserver sa place), il est important qu'il réagisse et que, partout, chacun réagisse de la même façon.

Comment ? C'est simple : en exigeant que le procès-verbal - établi au cours de l'assemblée générale - indique une « *réserve* » précise (prévue par l'article 17 du décret du 17 mars 1967) rédigée ainsi : « Monsieur ou Madame X entend faire savoir que l'utilisation par le syndic des mandats permanents confiés par Monsieur ou Madame X est contraire aux dispositions d'ordre public de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, ce qui a été rappelé dans le jugement du TGI de Lille en date du 22 décembre 2006 condamnant la société SERGIC ; « *Monsieur ou Madame X précise que l'utilisation des mandats permanents par le syndic entraînera l'annulation de l'assemblée générale dont le syndic sera seul responsable, la présente réserve permettant d'engager sa responsabilité civile professionnelle* ».

Il suffit donc tout simplement d'avoir le bon sens de faire constater l'infraction.

X- Clarifier la loi

Par ailleurs il est nécessaire - comme chacun le reconnaît - de rendre la loi plus précise à ce sujet, comme le proposait déjà le ministre en 2005.

C'est la raison pour laquelle nous avons décidé de saisir le Ministre de la Justice d'une telle demande et de bien rappeler la promesse faite.

Voici notre courrier :

Monsieur Pascal CLÉMENT

Garde des Sceaux

**Ministère de
la Justice**

13, place Vendôme

75001 PARIS

Paris, le 12 Mars 2007

Objet : mandat permanent de gestion et article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

Monsieur le Ministre,

Il y a plusieurs mois, la Commission Relative à la Copropriété a émis un avis sur l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

Cet avis précisait clairement que la limitation ou restriction des « pouvoirs » en assemblée générale telle que prévue par l'article 22 s'imposait aussi au titulaire d'un ou plusieurs mandats de gestion permanents et qu'en conséquence :

- *un professionnel ne pouvait représenter plus de trois « clients » ;*
- *un syndic gérant une copropriété ne pouvait représenter aucun client à l'assemblée générale de cette copropriété.*

La Commission avait, par ailleurs, indiqué qu'au cas où il apparaîtrait que les professionnels continueraient à ne tenir aucun compte des positions de la doctrine et des réponses ministérielles à ce sujet, il serait nécessaire de rendre plus explicite le libellé de l'article 22, une proposition de texte ayant été faite par la Commission en ce sens.

Le Ministère de la Justice avait d'ailleurs confirmé et repris cette analyse dans une réponse à un parlementaire en date du 17 mai 2005.

J'ai donc l'honneur de porter à votre connaissance le fait que les syndicats continuent malheureusement à ne pas respecter les dispositions de l'article 22 sur ce point.

Un récent et très révélateur jugement du Tribunal de Grande Instance de Lille en date du 22 décembre 2006 (cas n°06/08878 PB/DA) vient en atteste et révèle :

- 1- que la société SERGIC, un des dix plus gros syndicats de copropriété de France, agit de façon constante en utilisant les mandats permanents ;
- 2- surtout qu'elle n'hésite pas à les utiliser à son profit (réélection du syndic).

Par ailleurs le témoignage non suspect d'un professionnel de Tours montre qu'un autre grand de la gestion immobilière (le groupe CITYA) pratique de la même façon.

Les professionnels restant insensibles aux rappels de votre ministère concernant l'application stricte de la loi, et le préjudice pour les copropriétaires étant certain, il convient donc, pensons-nous, d'en prendre acte comme annoncé et de clarifier en conséquence le texte de l'article 22.

Vous remerciant de la suite que vous donnerez, nous en sommes sûrs, à la présente démarche, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Ministre, l'assurance de notre haute considération.

Fernand CHAMPAVIER

Le Président ».

P.J : référence et texte du jugement et témoignage du cabinet à Tours:

Espérons que nous serons entendus.

En attendant, soyons vigilants et empêchons les syndicats d'utiliser abusivement ces « mandats de gestion permanente ».



[contact](#)

[sommaire](#)