



## Copropriété et loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

N°2015-18 / À jour au 7 août 2015

[Loi n°2015-990 du 6.8.15](#) : JO du 7.8.15

### Désignation du syndic / Mise en concurrence (art. 88 / loi du 10 juillet 1965 : art. 17 et 21)

La loi modifie les règles de mise en concurrence applicables lors la désignation du syndic. Ces règles avaient déjà fait l'objet de modifications avec la loi Alur du 24 mars 2014. Depuis le 27 mars 2014, lorsque l'assemblée générale est amenée à se prononcer sur la nomination du syndic, une mise en concurrence préalable par le conseil syndical doit être réalisée. Elle résulte de la comparaison de plusieurs devis ou projets de contrats qui doivent notamment mentionner les frais afférents au compte bancaire séparé (loi du 10.7.65 : art. 21 al. 3 version après la loi Alur du 24 mars 2014).

Les copropriétaires peuvent également demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrats de syndic.

Cette loi maintient le principe de la mise en concurrence préalable par le conseil syndical de plusieurs contrats de syndic. Ce sont les modalités de cette mise en concurrence qui sont modifiées sur trois points :

- **la fréquence de la mise en concurrence** : le conseil syndical doit procéder à une mise en concurrence tous les trois ans et non plus « *au cas où l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic* ». Les copropriétaires conservent la possibilité de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen de projets de contrats, qu'ils communiquent à cet effet.
- **la dispense de mise en concurrence** : le conseil syndical peut être dispensé d'effectuer cette mise en concurrence « *lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée* ». La dispense liée à l'impossibilité de mettre en concurrence du fait du marché local est supprimée, celle relative l'absence de conseil syndical est maintenue.
- **le contenu des contrats** : l'obligation de mentionner les frais afférents au compte bancaire séparé dans les projets de contrats est supprimée.

Pour les immeubles mis en copropriété (par exemple après la division en lots d'un immeuble, lors de la vente d'un immeuble appartenant à un organisme social ou lors de construction d'immeuble neuf), des règles spécifiques de désignation du syndic s'appliquent (loi du 10.7.65 : art. 17).

La loi Alur ouvre aux maires et présidents d'EPCI la possibilité de demander au président du tribunal de grande instance (TGI) la désignation d'un syndic lorsqu'à l'issue de la première assemblée générale, aucun syndic n'a été choisi. La loi complète le dispositif avec une procédure de désignation du syndic dans les autres cas où la copropriété serait dépourvue de syndic : l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. À défaut d'une telle convocation, le président du TGI, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic.

### Installation de lignes de communication électroniques à très haut débit (art. 114 / loi du 10.7.65 : art. 24-2 et 25)

Le syndic est en principe tenu de mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale toute proposition émanant d'un opérateur de communications électroniques d'installer de telles lignes en vue de permettre la desserte de l'ensemble des occupants par un réseau de communications électroniques à très haut débit (loi du 10.7.65 : art. 24-2).

La loi ouvre la possibilité à l'assemblée générale de donner mandat au conseil syndical pour se prononcer sur toute proposition future émanant d'un opérateur de communications électroniques en vue d'installer des lignes de communication électroniques à très haut débit. Tant qu'une telle installation n'a pas été autorisée, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte de droit un projet de résolution donnant au conseil syndical un tel mandat.

L'installation de ce réseau est décidée par un vote à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires / loi du 10.7.65 : art. 25 h).

Cette mesure est applicable aux assemblées générales convoquées après le 6 août 2015.