



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

syndics

Question écrite n° 71689

## Texte de la question

M. Denys Robiliard interroge Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les dispositions relatives au contrat de syndic dans la loi ALUR. L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dispose que « lorsque l'assemblée est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic. Cette mise en concurrence est effectuée par le conseil syndical ». La loi prévoit deux exceptions pour cette mise en concurrence : que le marché local ne le permette pas ou qu'il n'y ait pas de conseil syndical dans l'immeuble. Ce régime semble exiger une mise en concurrence systématique lors de la désignation d'un syndic y compris en cas de renouvellement. Cependant le site Internet du ministère précise : « lorsque le mandat du syndic est renouvelé, un nouveau contrat, mentionnant obligatoirement ses dates de prise d'effet et d'échéance, doit être soumis à l'autorisation des copropriétaires. Dans ce cas la mise en concurrence de plusieurs projets de contrats n'est pas nécessaire ». Aussi il lui demande quelle interprétation doit être faite de l'article 21 et s'il faut comprendre que la mise en concurrence n'est applicable que dans les cas de désignation d'un nouveau syndic.

## Texte de la réponse

Pour clarifier l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndics de copropriété, la loi no 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a modifié l'article 21 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ces nouvelles dispositions, entrées en vigueur le 6 novembre 2015, ont résolu les difficultés suscitées par la rédaction antérieure. Désormais, la désignation d'un syndic doit être entendue indifféremment pour l'élection d'un nouveau syndic comme pour le renouvellement dans ses fonctions du syndic en exercice, de sorte que la mise en concurrence des contrats de syndic est obligatoire, quel que soit le cas de figure. Tous les trois ans, le conseil syndical doit procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndic, avant la tenue de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic. Toutefois, le conseil syndical peut être dispensé de cet examen si l'assemblée générale annuelle précédente a décidé d'y déroger. Par ailleurs, la loi préserve le droit de tout copropriétaire de faire inscrire à l'ordre du jour et de soumettre au vote de la même assemblée d'autres projets de contrats de syndic. Enfin, il ne subsiste plus qu'une exception à l'obligation de mise en concurrence : l'absence de conseil syndical dans la copropriété.

## Données clés

**Auteur :** [M. Denys Robiliard](#)

**Circonscription :** Loir-et-Cher (1<sup>re</sup> circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 71689

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** Logement, égalité des territoires et ruralité

**Ministère attributaire :** Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [23 décembre 2014](#), page 10650

**Réponse publiée au JO le :** [21 mars 2017](#), page 2420