

COPROPRIÉTAIRES

Le syndic

Quel est son rôle ?
Comment est-il désigné ?



Le **syndic** assure la gestion administrative, financière, comptable et technique de la copropriété. Il est élu par les copropriétaires réunis en Assemblée générale (AG). Le syndic peut être un professionnel ou un copropriétaire :

- **le syndic professionnel** est titulaire d'une carte professionnelle et justifie d'une garantie financière pour assurer les sommes versées par les copropriétaires. Il dispose également d'une assurance couvrant sa responsabilité civile et professionnelle. Il est rémunéré par les copropriétaires pour gérer la copropriété. Depuis le 1^{er} janvier 2015, il doit proposer un accès aux documents dématérialisés de la copropriété (*sauf si les copropriétaires y renoncent par une décision d'AG*) ;
- **le syndic non professionnel** est un copropriétaire ; il peut être indemnisé par la copropriété ou intervenir à titre gratuit (*syndic bénévole*). Il peut se faire rembourser les frais engagés (*par exemple les frais de transport*). Il est recommandé de souscrire une assurance responsabilité civile, les frais étant pris en charge par la copropriété.

LA DÉSIGNATION

Avant l'AG : la mise en concurrence

Tous les trois ans, le conseil syndical doit mettre en concurrence plusieurs projets de contrat, avant l'AG appelée à se prononcer sur la désignation du syndic. Ces projets doivent être joints à la convocation de l'AG ainsi que l'avis du conseil syndical, le cas échéant.

Tout copropriétaire peut également proposer la candidature d'un ou plusieurs syndics dans les mêmes conditions.

La mise en concurrence n'est pas nécessaire lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical ou lorsque celui-ci en a été dispensé par décision d'AG.

Lors de l'AG : le choix du syndic

Les copropriétaires désignent un syndic parmi ceux proposés dans l'ordre du jour.

Il est élu à la majorité absolue (*majorité des voix de tous les copropriétaires*) et, le cas échéant¹, à la majorité simple (*majorité des voix des copropriétaires présents et représentés*). Lorsqu'un nouveau syndic est désigné, l'ancien syndic est automatiquement révoqué.

À défaut de consensus pour la désignation du syndic en AG, il est nommé par le président du Tribunal de grande instance (TGI). Ce dernier est saisi par un ou plusieurs copropriétaires, le maire de la commune ou le président de l'intercommunalité compétente.

Certaines situations particulières telles que la mise en copropriété et les petites copropriétés qui adoptent la forme coopérative peuvent répondre à d'autres règles.

LE CONTRAT ET LA RÉMUNÉRATION

Les contrats de syndic conclus ou renouvelés après le 1^{er} juillet 2015 doivent être conformes à un modèle type. Ils doivent notamment préciser la date de prise d'effet, la durée du contrat (*trois ans maximum*), ainsi que les conditions d'exécution de la mission du syndic et sa rémunération. Le syndic peut percevoir deux types de rémunération dont le montant est fixé librement : des honoraires pour gestion courante et des honoraires spécifiques pour les prestations particulières.

LE PASSAGE D'UN SYNDIC À UN AUTRE

Lorsque ses fonctions cessent, l'ancien syndic remet au nouveau syndic, au cours du mois, la situation de la trésorerie de la copropriété, la totalité des fonds immédiatement disponibles, les documents et archives de la copropriété ou les coordonnées du prestataire gérant les archives. L'ancien syndic verse le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et lui communique l'état des comptes de chaque copropriétaire et de l'ensemble de la copropriété.

S'il refuse, le nouveau syndic ou le président du conseil syndical peuvent, après une mise en demeure restée infructueuse, demander au président du TGI statuant en matière de référé la remise des documents de la copropriété.

LA DÉMISSION, L'EMPÊCHEMENT OU LA CARENCE

Au cours du mandat du syndic, certains événements peuvent le conduire à mettre fin à sa mission avant le terme :

- en cas de démission du syndic : celui-ci doit respecter un préavis de trois mois ;
- en cas d'empêchement du syndic (*il ne peut plus*

exécuter sa mission en raison de circonstances extérieures à sa volonté, maladie, accident...) : le président du conseil syndical convoque alors une AG afin que les copropriétaires désignent un nouveau syndic ;

- en cas de carence du syndic (*il n'exécute pas la mission pour laquelle il a été mandaté*) : un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice sauf si une clause du règlement de copropriété prévoit d'autres modalités pour palier à la carence. Il administre la copropriété et convoque une AG afin de désigner un nouveau syndic.

LES MISSIONS

Le syndic est responsable devant les copropriétaires de la bonne exécution des missions qui lui sont confiées. Il :

- assure l'exécution du règlement de copropriété et des délibérations de l'AG ;
- administre l'immeuble, se charge de sa conservation, sa garde et son entretien : il fait réaliser les réparations courantes et les travaux urgents nécessaires et veille à l'approvisionnement en combustible, eau, électricité, gaz...;
- conclut au nom du syndicat divers contrats : police d'assurance, recrutement du personnel de la copropriété, contrats de fournitures de combustible ;
- tient la comptabilité du syndicat et assure le recouvrement des charges (cf. « *Les charges de copropriétés* ») ;
- établit et tient à jour le carnet d'entretien de l'immeuble et la fiche synthétique ;
- convoque au moins une fois par an l'AG et informe, par voie d'affichage notamment, les occupants de la copropriété de l'exécution des décisions (cf. « *L'assemblée générale de copropriété* ») ;
- conserve l'ensemble des documents relatifs à la copropriété (cf. « *Les documents de la copropriété* ») et tient à jour la liste de tous les copropriétaires ;
- réalise les démarches d'inscription auprès du registre national des copropriétés et actualise les informations (cf. « *L'immatriculation des copropriétés* ») ;
- communique au notaire les pièces nécessaires lors de la vente d'un lot (cf. « *L'achat d'un logement en copropriété* ») ;
- représente le syndicat de copropriétaires en justice ;
- etc.

LE COMPTE SÉPARÉ

Un compte au nom de la copropriété doit être ouvert par le syndic auprès d'un établissement bancaire de son choix. Les copropriétaires peuvent néanmoins choisir de confier les fonds de la copropriété à un autre établissement (*décision prise à la majorité absolue / majorité des voix de tous les copropriétaires et le cas échéant¹, à la majorité simple / majorité des voix des copropriétaires présents et représentés*). Si le compte séparé n'est pas mis en place trois mois après la désignation du syndic, son mandat est nul. Les actes que le syndic aurait passés au nom du syndicat avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

Dès réception des relevés de comptes, le syndic doit mettre une copie à disposition du conseil syndical.

Les petites copropriétés (*15 lots maximum*) gérées par un syndic professionnel peuvent décider en AG de ne pas ouvrir de compte séparé (*décision prise à la majorité absolue / majorité des voix de tous les copropriétaires, et le cas échéant¹, à la majorité simple / majorité des voix des copropriétaires présents et représentés*).

Un second compte bancaire séparé pour les cotisations du fonds de travaux doit être ouvert.

¹ - Lorsque la résolution recueille au moins un tiers des voix sans obtenir la majorité absolue, un second vote peut immédiatement intervenir à la majorité simple.

Mars 2018



en savoir
+

Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires. Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la !

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers. Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

Pour contacter votre ADIL

0 820 167 500

Service 0,06 €/min
+ prix appel

| www.anil.org