



UFC Que Choisir de L'ARTOIS

62000 ARRAS

LE SYNDIC DE COPROPRIETE : GENERALITES.

Textes de référence : Loi N°65-557 du 10 juillet 1965 articles 17 ; 17-2 ; 18 ; 21.

Décret N°67-223 du 17 mars 1967 articles 28 et 29.

Arrêté du 19 mars 1967 relatif aux mesures de publicité des prix applicables dans certains secteurs professionnels.

Décret N°2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndicat de copropriété et les prestations particulières.

Toute copropriété doit être dotée d'un syndicat pour l'administrer. Ce lui-ci peut être un professionnel (personne physique exerçant en son nom propre ou une société) ou un non professionnel choisi parmi les copropriétaires. Il doit remplir certaines conditions pour pouvoir exercer sa mission.

Conditions d'exercice :

Le syndicat professionnel doit de remplir les conditions suivantes :

- Justifier d'une garantie financière suffisante destinée à assurer à la copropriété le remboursement de ses fonds en cas de faillite ;
- Justifier d'une assurance responsabilité civile professionnelle ;
- Posséder une carte professionnelle avec la mention *syndic de copropriété* délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie (C. C. I.).

Le syndicat non professionnel est un copropriétaire bénévole. Il n'est pas tenu d'avoir une carte professionnelle ni de présenter une garantie financière ou une assurance responsabilité civile. Toutefois, il lui est suggéré de souscrire cette assurance car sa responsabilité peut être engagée au même titre que celle d'un professionnel.

Le rôle :

Le syndicat (professionnel ou non) est le représentant légal **du syndicat des copropriétaires**. A ce titre, sa mission est de gérer l'administration et les finances de la copropriété.

La gestion administrative :

Il est chargé de assurer la gestion administrative de la copropriété. Dans ce cadre il doit :

Dans ce cadre, il doit :

- établir et tenir à jour une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti,
- établir et tenir à jour une liste de tous les copropriétaires avec indication de leur lot, leur état civil et leur domicile ainsi que leur adresse électronique, lorsque le copropriétaire a donné son accord,
- faire exécuter le règlement de copropriété et les décisions de l'assemblée générale,
- administrer l'immeuble, assurer sa conservation, sa garde, son entretien et, en cas d'urgence, faire exécuter les travaux nécessaires en vue de sa sauvegarde,
- représenter le syndicat de copropriétaires en justice,
- établir et tenir à jour le carnet d'entretien de l'immeuble,

- procéder à l'immatriculation de la copropriété,
- informer les occupants de l'immeuble (propriétaires et locataires) des décisions prises en assemblée générale.

Il doit par ailleurs obligatoirement organiser un vote concernant les décisions suivantes :

- souscription d'un contrat d'assurance responsabilité civile du syndicat (en cas de refus, le syndic peut souscrire cette assurance pour le compte du syndicat),
- délégation à une entreprise spécialisée de la gestion des archives du syndicat des copropriétaires (aux frais de ce dernier),
- signature d'un contrat avec le syndic ou toute entreprise ou prestataire qui lui est lié.

La gestion financière et comptable de la copropriété :

Le syndic assure la gestion comptable et financière de la copropriété. Il doit :

- établir le budget prévisionnel de la copropriété, les comptes du syndicat et leurs annexes, et les soumettre au vote des copropriétaires,
- ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat (sauf si l'assemblée générale en décide autrement) sur lequel sont versées toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. Il doit également ouvrir un compte bancaire séparé rémunéré au nom du syndicat sur lequel sont versées les cotisations au fonds de travaux.

La désignation du syndic :

Quel que soit son statut (professionnel ou non professionnel), le syndic est désigné par l'Assemblée Générale au cours d'un vote des copropriétaires à la majorité absolue.

La mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic est obligatoire. Elle doit être réalisée tous les trois ans par le Conseil syndical.

Un copropriétaire peut demander au syndic en place, d'inscrire à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale l'examen d'autres projets de contrat de syndic qu'il communique à cet effet par lettre recommandée avec A. R.

Tous les projets de contrat sont présentés à tous les copropriétaires présents lors de l'Assemblée Générale avant qu'ils procèdent au vote du syndic.

Si le marché local des syndics ne permet pas une mise en concurrence, le conseil syndical peut proposer d'y renoncer. Le syndic doit alors notifier cette proposition à chaque copropriétaire par :

- lettre recommandée avec avis de réception
- ou par courrier électronique lorsque le copropriétaire a communiqué son adresse électronique au syndic de copropriété

Le mandat donné au syndic professionnel prend la forme d'un contrat. Le contenu et la durée de ce contrat sont réglementés.

Le contrat du syndic fixe :

- la durée de son mandat, sa date de prise d'effet et d'échéance,
- les conditions de sa rémunération,
- et les conditions d'exécution de sa mission.

Tout contrat de syndic nouveau ou renouvelé doit être rédigé :

- en caractère dont la hauteur est d'au minimum celle du corps 8,
- et selon un modèle type réglementaire.

Nota : Un contrat de syndic n'est pas obligatoire pour un syndic bénévole. Il est suggéré d'en fournir un.

La durée du mandat :

La durée du mandat ne peut pas dépasser trois ans renouvelables.

Le renouvellement implique une réélection lors d'une nouvelle Assemblée Générale.

Le syndic peut être révoqué en cours de mandat si les faits reprochés sont sérieux (par exemple : fautes de gestion, défaut d'exécution des décisions prises en assemblée générale, non recouvrement des charges). Dans ce cas, la révocation du syndic peut intervenir à tout moment avant l'expiration de la fin de son mandat.

Pour être valable, la décision de révoquer le syndic doit être prise en assemblée générale.

La question de la révocation du syndic doit figurer à l'ordre du jour de l'assemblée.

Si une assemblée générale est prévue prochainement, il faut demander au syndic de faire figurer la question de sa révocation à l'ordre du jour.

Pour l'UFC de l'ARTOIS

René DUPRE

Décembre 2018