

# Fiches pratiques conso



## Le syndic de copropriété : son rôle et ses obligations

Le syndic de copropriété représente une copropriété et en assure la gestion. Vous trouverez ci-après comment fonctionne un syndic de copropriété, quelles sont les différences entre un syndic professionnel et un syndic bénévole ainsi que les nouvelles obligations qui s'imposent au syndic professionnel notamment en termes de transparence tarifaire et de contrat

### Qu'est-ce qu'un syndic professionnel ?

Le syndic professionnel est une personne morale qui exerce en son nom propre ou au sein d'une société. Il doit remplir les conditions suivantes pour pouvoir exercer sa mission :

- justifier d'une garantie financière suffisante pour assurer à la copropriété le remboursement de ses fonds en cas de faillite ;

- justifier d'une assurance responsabilité civile professionnelle ;
- posséder une carte professionnelle portant la mention syndic de copropriété, délivrée par la chambre de commerce et d'industrie.

### ➤ Missions

Le syndic professionnel administre la copropriété et gère les finances. Il est lié à un syndicat de copropriétaires par un contrat à

durée déterminée. Il agit au nom et pour le compte du syndicat, il perçoit les charges, il passe les contrats d'entretien et de conservation de l'immeuble.

Le syndic professionnel perçoit des honoraires pour son activité tandis que le syndic non professionnel, peut-être être bénévole.

#### ➤ **Désignation**

La désignation du syndic est différente selon que la copropriété existe déjà ou qu'elle est nouvellement créée.

- **Copropriété existante**

Le syndicat retenu doit être désigné par l'AG au cours d'un vote des copropriétaires à la majorité absolue.

- **Nouvelle copropriété**

Un syndic provisoire doit être désigné par le règlement de copropriété. Il a pour mission de réunir la 1<sup>ère</sup> AG qui désignera le syndic.

#### ➤ **Contrat du syndic**

Le mandat donné au syndic pour gérer l'administration et les finances de la copropriété prend la forme d'un contrat-type dont le contenu est réglementé.

#### ➤ **Durée du mandat**

La durée du mandat du syndic doit être obligatoirement prévue par un vote en AG. La durée du mandat (au maximum 3 ans) est renouvelable. Ce renouvellement doit être voté en AG à la majorité absolue.

### Les 10 points essentiels que doit contenir un contrat

- Les garanties professionnelles du syndic
- La durée du contrat
- Les pénalités liées à la fiche synthétique de la copropriété
- Le nombre de visites périodiques de la copropriété
- La tenue de l'AG annuelle
- L'organisation de réunions avec le conseil syndical
- La rémunération forfaitaire annuelle du syndic
- Les honoraires prévus pour les travaux d'études techniques
- Les frais liés à l'immatriculation initiale du syndicat
- Les frais et honoraires imputables au seul copropriétaire concerné.

#### ➤ **Gestion financière**

Le syndic doit réaliser le budget prévisionnel de la copropriété.

Il doit ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat.

À savoir : Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté est fixé à 380 €.

## Fiche d'information obligatoire sur les prix et prestations

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, les syndicats professionnels devront remettre aux copropriétaires une fiche d'information standardisée sur le prix et les prestations qu'ils proposent en accompagnement de tout projet de contrat de syndic.

Les informations qui doivent figurer sur la fiche du syndic sont :

- les principaux éléments sur l'identification du contrat du syndic ;
- les éléments sur la copropriété concernée ;
- la durée du contrat ;
- la quotité des heures ouvrables et les horaires de disponibilité ;
- le contenu du forfait ;
- les prestations particulières non comprises dans le forfait, en précisant si elles sont rémunérées au temps passé ou leur tarif forfaitaire total proposé : prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires, aux travaux et aux études techniques, aux litiges et contentieux ;
- la tarification pratiquée pour les principales prestations applicables au seul copropriétaire concerné ;

**En savoir plus sur service public :**

[Une fiche d'information obligatoire sur les prix et les prestations](#)

## Qu'est-ce qu'un syndic bénévole ?

Le syndic non professionnel est choisi parmi les copropriétaires.

*Les éléments ci-dessus sont donnés à titre d'information. Ils ne sont pas forcément exhaustifs et ne sauraient se substituer aux textes officiels.*



**Vous avez rencontré un problème en tant que consommateur ?**

**Signalez-le sur [www.signal.conso.gouv.fr](http://www.signal.conso.gouv.fr), le site de la DGCCRF**

Crédit photo : ©FOTOLIA

Il n'est pas tenu d'avoir une carte professionnelle, ni de présenter une garantie financière ou une assurance de responsabilité civile.

Il lui est toutefois recommandé de souscrire cette assurance, car sa responsabilité peut être engagée au même titre que celle d'un professionnel.

## Le conseil syndical

Il est composé de membres choisis parmi les copropriétaires, et est chargé d'assister le syndic, de contrôler sa gestion et les comptes de la copropriété. Il a un rôle consultatif dans l'organisation de la copropriété. Il peut ainsi prendre connaissance et copie, auprès du syndic, de tous les documents se rapportant à la gestion et à l'administration de la copropriété.

## Textes de référence

[Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis](#)

[Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 susmentionnée](#)

[Arrêté du 30 juillet 2021](#) précisant le format et le contenu de la fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic.

## Liens utiles

[Syndic de copropriété](#)

[Formulaire des prestations](#)

[Les 10 points à connaître sur un syndic](#)