



## Le guide de la copropriété

# LA DÉSIGNATION DU SYNDIC

*Il est important de trouver le syndic adapté à votre copropriété. Le choix s'opère en fonction des caractéristiques de l'immeuble et du niveau de prestations attendu. Reste, ensuite, à négocier au mieux son contrat.*



# Comment trouver le bon syndic?

**L**e syndic est le personnage clé de la copropriété. La loi lui confie la tâche de gérer l'immeuble et de faire exécuter les décisions des copropriétaires. Dans les petits immeubles, cette mission est parfois confiée à un copropriétaire. Mais la plupart du temps, le syndic est un professionnel : soit une personne physique, soit une société. Depuis plusieurs années, les syndics font face aux critiques récurrentes pour leurs honoraires trop élevés par rapport aux services réellement rendus. Pour mettre fin aux dérives, la loi Alur du 24 mars 2014, complétée par différents textes, est venue encadrer le contrat qui prévoit la rémunération du syndic. Pour trouver un bon syndic, un travail de sélection et d'enquête est nécessaire. Il est, en général, mené par le conseil syndical, même si rien n'empêche un copropriétaire d'effectuer ce travail. Le conseil syndical doit décrypter et comparer les offres des prétendants au poste. Voici quelques pistes pour vous aider dans cette tâche.

## → CHOISIR UNE PETITE OU UNE GROSSE STRUCTURE?

Ces dernières années ont été marquées par un fort regroupement des syndics, et par le rachat de nombreux petits cabinets par des

groupes d'administration de biens, de promotion immobilière ou par des banques. Le métier se complexifie. Il nécessite des compétences accrues, des outils de plus en plus performants et donc, des investissements auxquels les petites structures doivent pouvoir faire face. Pour trouver le cabinet de syndic adapté à sa copropriété, il faut évaluer les caractéristiques de l'immeuble, les capacités du conseil syndical et les attentes des copropriétaires car tout le monde n'attend pas le même niveau de prestation de son syndic. Souvent, les propriétaires occupants sont plus exigeants que les copropriétaires bailleurs, qui ne vivent pas sur place. Les premiers sont également plus sensibles aux délais d'intervention et jugent parfois plus sévèrement la capacité du syndic à résoudre les problèmes, même mineurs, de la vie quotidienne.

## Les grands syndics, des atouts de poids

Les petits syndics de quartier ne disposent pas toujours des moyens suffisants pour administrer de grandes copropriétés. Ces immeubles exigent diverses compétences : ils emploient des gardiens, possèdent des espaces verts à entretenir, de gros équipements collectifs (ascenseurs, chaufferie...) dont il faut assurer la maintenance. Le choix d'un petit syndic est également déconseillé dans les immeubles où se ...

ISTOCK

## ■ La désignation du syndic



L'extrait Kbis est la véritable « carte d'identité » à jour d'une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS). Il prouve son identité, son adresse, son activité, ses organes de direction d'administration et de gestion, ainsi que l'existence ou non d'une procédure collective à son encontre.

... posent des problèmes complexes comme des malfaçons consécutives à des travaux, la nécessité de désamianter ou le suivi de procédures judiciaires. Les gros cabinets de syndic possèdent davantage de ressources, de personnel et de moyens techniques : la gestion des immeubles est confiée à des syndics qui sont leurs salariés, chacun d'entre eux prenant en charge un certain nombre de copropriétés. Le gestionnaire s'appuie ainsi sur nombre de services internes : comptabilité, contentieux, gestion des personnels de l'immeuble. Et lorsqu'il est indisponible, que ce soit en raison de congés ou de maladie, il est en principe remplacé. Cela n'est pas toujours le cas avec un syndic indépendant, qui dispose de moins de personnel. Enfin, si les copropriétaires ne sont pas satisfaits de leur gestionnaire, ils peuvent demander à en changer, ce qui est plus simple que de devoir en désigner un nouveau. Côté services, les grands groupes ont un autre atout de poids : ils peuvent proposer une intervention 24 h/24, ou la mise en contact avec des artisans disponibles le week-end, par exemple. Reste que ces services sont souvent facturés en supplément, et peuvent faire grimper la note des honoraires. Il faut donc être vigilant sur leur coût.

### Les petits syndics, la proximité en plus

Les ressources humaines et techniques offertes par les grands cabinets ne suffisent pas toujours à garantir des prestations de

qualité. De petits syndics peuvent tout à fait gérer des immeubles importants dès lors qu'ils maîtrisent l'informatique et la comptabilité, et qu'ils disposent d'assez de collaborateurs pour assurer une veille juridique et technique efficace. En outre, les petits syndics sont en général plus souples dans leur travail avec le conseil syndical, et tendent à être plus réactifs. Un autre argument plaide en leur faveur : dans les grands groupes, les changements de gestionnaire sont plus fréquents que dans les cabinets de petite ou de moyenne taille. La copropriété subit alors de façon répétée les désagréments causés par ces changements, les passations de pouvoir se faisant le plus souvent dans l'urgence. Cela multiplie les sources d'insatisfaction des copropriétaires, d'autant que c'est souvent au conseil syndical que revient la responsabilité d'assurer la continuité de la gestion de l'immeuble, de faire le point sur les travaux en cours, de réitérer ses demandes et même parfois de redonner des documents qui se sont perdus.

### → COMMENT SÉLECTIONNER LE MEILLEUR CANDIDAT?

Avant de démarcher des candidats, le conseil syndical doit lister tous les renseignements concernant la copropriété : nombre de bâtiments, de lots principaux (logements, commerces) et secondaires (caves, parkings...), nature des équipements collectifs comme une chaudière ou des ascenseurs. Il passera également en revue

## → Services

### SYNDICS EN LIGNE, COURTIERS, POUR QUELS AVANTAGES ?

Pour choisir un syndic, il est possible de passer par un courtier qui vous aidera dans votre démarche. Celui-ci se charge de sélectionner les candidats correspondant au profil voulu par le conseil syndical, et analyse et compare leurs contrats. Il existe encore

peu de courtiers dans ce domaine mais on peut citer Synéval (synéval.fr) et Syndicalur (syndicalur.fr). Ces dernières années, des offres de syndic en ligne se sont également développées. Appartenant parfois à des filiales de grands groupes, leur principal atout est de coûter jusqu'à

moitié moins cher qu'un syndic traditionnel. Mais l'essentiel du travail requis au quotidien est effectué à distance. De fait, toute la gestion de l'immeuble, et même la tenue de l'AG, reposent donc sur le conseil syndical. Un élément qui peut peser dans le choix d'une telle formule.

les attentes spécifiques de la copropriété : nombre de visites annuelles de l'immeuble par le syndic, présence de ce dernier aux réunions du conseil syndical, etc.

### Établir une présélection

Il est indispensable de réaliser une présélection minutieuse des candidats à présenter en assemblée générale des copropriétaires. Plutôt que contacter un cabinet au hasard, il est conseillé de faire jouer le bouche-à-oreille en questionnant proches et relations au sujet de leur syndic. Interrogez aussi les conseillers syndicaux des copropriétés voisines. C'est souvent une bonne piste pour dénicher un syndic aux prestations de qualité.

### Rencontrer les professionnels retenus

Première démarche : se rendre dans les bureaux du syndic présélectionné afin d'avoir une idée de son organisation et de ses moyens techniques et informatiques. Ce premier contact est primordial. Avant d'établir son devis, le syndic présenté devra impérativement venir visiter la copropriété afin d'évaluer, de visu, le suivi qu'il devra mettre en place. Fuyez les professionnels qui vous proposeraient un devis sans avoir rencontré un membre de la copropriété, ni s'être déplacés. Un entretien approfondi est indispensable. Les solutions qu'il proposera pour votre copropriété et la description des méthodes de gestion du cabinet (en matière de travaux, d'impayés, de charges...) vous permettront alors de mieux cerner votre interlocuteur. En effet, outre ses compétences professionnelles, sa personnalité est à prendre en compte dans la réussite de ses missions envers la copropriété. Renseignez-vous aussi sur le nombre et la taille des copropriétés dont il a la gestion.

N'hésitez pas à lui demander les références d'immeubles comparables au vôtre, ainsi que les coordonnées de leurs conseillers syndicaux. En théorie, un syndic doit savoir gérer tous les types de copropriétés, qu'elles soient simples ou complexes. Cependant si votre copropriété est importante ou présente des particularités, il est préférable que le syndic ait déjà eu affaire à ce type d'immeuble. Vous avez donc tout intérêt à vérifier son niveau d'expérience et de formation. Vous pouvez obtenir des renseignements sur le cabinet en consultant l'« extrait Kbis » du cabinet, délivré par le greffe du tribunal de commerce (disponible sur le site infogreffe.fr ou auprès du syndic). Interrogez-le aussi sur l'activité principale de son cabinet. Si les transactions immobilières ou la gestion locative prédominent sur l'activité de syndic, c'est un mauvais point. Ce n'est, en effet, pas le même métier et il y a des chances pour que le cabinet, une fois élu, néglige son travail de syndic et travaille plutôt à se voir confier des mandats de vente ou de gestion locative dans les immeubles qu'il gère.

### Se renseigner sur le futur gestionnaire de l'immeuble

Avant de sélectionner le syndic, il est intéressant de savoir qui sera le gestionnaire qui s'occupera de la copropriété. En effet, la qualité de la gestion dépend essentiellement de celui-ci. Dans les petites structures, c'est parfois le responsable du cabinet qui s'occupe lui-même de l'immeuble. Dans les structures plus importantes, le gestionnaire gère plusieurs immeubles avec l'aide d'une assistante et d'un comptable. Il faut demander combien d'immeubles sont gérés par ce gestionnaire. Au- ...

Vous pouvez vérifier que le syndic est bien titulaire de la carte professionnelle sur le site cci.fr, rubrique liste des professionnels de l'immobilier. Munissez-vous du numéro de carte professionnelle, du numéro Siren ou du nom du professionnel pour faire la recherche.

## ■ La désignation du syndic



Mieux vaut choisir un syndic dont la garantie professionnelle est basée en France (Galian, Compagnie européenne de garanties et cautions - CEGC...). Cela sera plus simple de la faire fonctionner en cas de problème. Ces dernières années, certaines compagnies d'assurance étrangères ont réussi à échapper au remboursement des copropriétaires, qui ont dû mener de longues actions en justice, sans toujours parvenir à se faire rembourser.

... delà de trente immeubles, méfiance ! La qualité de la prestation peut s'en ressentir. Reste que le nombre d'immeubles gérés n'est pas facile à vérifier. Vous devrez croire le gestionnaire sur parole.

### → LES GARANTIES À DEMANDER

Jusqu'à une époque récente, pour exercer l'activité de syndic professionnel, il fallait détenir une carte professionnelle portant la mention « gestion immobilière » délivrée par la préfecture pour une durée de 10 ans. Cette carte est progressivement remplacée par une carte professionnelle « syndic de copropriété » valable 3 ans, délivrée par la chambre de commerce et d'industrie (décret n° 72-678 du 20.7.1972 modifié par le décret n° 2015-702 du 19.6.2015). Lorsqu'il pose sa candidature, le syndic doit vous présenter une attestation de sa carte professionnelle de façon à ce que vous puissiez vérifier qu'elle est à jour. Sans cette carte, il n'a pas le droit d'exercer et s'il travaille comme syndic malgré tout, les fonds versés aux copropriétaires ne sont pas garantis en cas de faillite. En cas d'erreur dans sa gestion, les copropriétaires ne seront pas assurés.

### Le syndic doit être assuré

Que votre syndic soit professionnel ou pas, il doit être assuré pour sa responsabilité professionnelle. Cette assurance garantit notamment les dommages cau-

sés à la copropriété à la suite d'une erreur ou d'une négligence commise par le syndic ou l'un de ses employés. Il est donc particulièrement important de faire mentionner dans le contrat de syndic les numéros de la compagnie d'assurances et de sa police. Et lui faire fournir régulièrement une attestation d'assurance en cours de validité. Cette attestation peut être fournie, par exemple, à l'occasion de la tenue de l'assemblée générale.

### Il doit justifier d'une garantie financière

Outre l'obligation d'avoir un compte séparé au nom de la copropriété, tout syndic doit justifier d'une garantie financière destinée à assurer aux copropriétés gérées le remboursement de leurs fonds en cas de faillite. Le montant de cette garantie et l'organisme financier qui l'a accordée doivent apparaître sur le papier à en-tête du syndic. Le conseil doit vérifier que la garantie souscrite par le syndic atteint un montant suffisant pour couvrir les fonds de la copropriété qu'il gère. Par exemple, si le budget annuel de l'immeuble est de 40 000 €, la garantie doit largement dépasser cette somme, et atteindre, dans le cas présent, un million d'euros. En effet, en cas de faillite du syndic, votre copropriété ne sera pas la seule impactée : d'autres immeubles pourraient en pâtir, et il faudra que la garantie rembourse toutes les copropriétés gérées. ■

## → Syndic

### QUELLE FORMULE CHOISIR POUR UNE PETITE COPROPRIÉTÉ ?

Les petits immeubles de moins de dix appartements font souvent face à des difficultés pour trouver un syndic. En effet, prendre en charge la gestion d'une copropriété de taille réduite n'est pas un choix rémunérateur pour un grand nombre de syndics, et la responsabilité peut sembler trop importante

au regard des risques. Dans ce cas, il peut être préférable de s'orienter vers un syndic non professionnel, généralement bénévole (voir p. 164). Un copropriétaire assume la fonction de syndic de la même façon qu'un professionnel mais il bénéficie d'une tâche simplifiée : il n'est pas obligé de proposer un extranet

comportant les documents de la copropriété, par exemple. En dessous de six lots, la comptabilité est également simplifiée avec la possibilité d'éviter la comptabilité en partie double. Il est aussi admis de ne pas nommer de conseil syndical (art. 34 à 41 de l'ordonnance n° 219-1101 du 31.10.2019).

# Négocier le contrat du syndic

**D**epuis le décret du 26 mars 2015, tous les syndics doivent présenter un contrat type. Ce décret, qui en détaille le contenu, a été annexé au décret n°67-223 du 17 mars 1967 (annexes I et II). Le but de ce texte, issu de la loi Alur, était d'éviter les abus dans les contrats mais aussi de permettre de comparer plus facilement les offres des différents syndics. Tous les mandats de syndic conclus ou renouvelés depuis le 2 juillet 2015 sont concernés par ce contrat type. Bien que ce dernier soit obligatoire, aucune sanction n'était jusqu'à présent prévue si le syndic ne le respectait pas et ajoutait des clauses illégales. **[NOUVEAU]** Désormais, à partir du 1<sup>er</sup> juin 2020, une amende administrative, d'un montant de 3 000 € au maximum – pour une personne physique – et de 15 000 € pour une personne morale, s'appliquera en cas de non-respect de cette obligation (art. 16 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30.10.2019). Cette amende est appliquée par l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation (art. L 522-1 à L 522-10 du code de la consommation). L'autorité doit être prévenue dans un délai de 3 ans à partir du moment où le manquement a été commis (autoritedelaconcurrence.fr). À son projet de contrat, le syndic doit

aussi ajouter une fiche d'information sur le prix et les prestations qu'il propose. Un arrêté à paraître doit en donner le modèle. En attendant la parution de ce texte, c'est le contrat type qui s'applique.]

## → LA DURÉE DU MANDAT DU SYNDIC

Le contrat de syndic doit préciser la durée de son mandat ainsi que les dates calendaires de prise d'effet et d'échéance (art. 9 du décret de 1967). Qu'il soit professionnel ou bénévole, le syndic ne peut pas être élu pour une durée supérieure à 3 ans (art. 28 du décret de 1967). Au terme de ce délai, l'assemblée générale peut réélire le syndic – le renouvellement n'est jamais automatique –, pour une durée inférieure ou égale à 3 ans.

En pratique, il n'y a pas de durée idéale. Nombre de syndics souhaitent être élus pour 3 ans, mais il est prudent de négocier un contrat plus court : si le gestionnaire ne donne pas satisfaction, sa révocation en cours de mandat sera plus difficile. D'autre part, une durée trop courte (un an) suffit à peine pour prendre en main la gestion d'une copropriété. Un mandat de 2 ans est alors préférable. Notez que si le syndic ou une personne à laquelle il est lié (conjoint, partenaire de pacs, parent, employé...) a participé, à quelque titre que ce soit, à la construction de l'immeuble ...



Si un copropriétaire assume le rôle de syndic bénévole, il n'est pas tenu de présenter un contrat type aux copropriétaires. Il en a néanmoins la possibilité (art. 18-1 A IV de la loi du 10 juillet 1965).

## ■ La désignation du syndic

... (en tant que promoteur, architecte...), la durée de son mandat se retrouve alors limitée à un an.

### → LA RÉMUNÉRATION DU SYNDIC

Le contrat de syndic fonctionne sur le principe du « tout sauf », c'est-à-dire qu'il énumère toutes les prestations obligatoirement incluses dans le forfait de base et dresse la courte liste de celles qui par exception peuvent donner lieu à des suppléments d'honoraires. Ce sont notamment des prestations qui concernent un copropriétaire individuellement : en cas de vente d'un appartement, ou lorsqu'un copropriétaire ne paie pas ses charges, par exemple. La prestation du syndic est alors facturée au copropriétaire lui-même.

### Les prestations incluses dans le forfait de base

Le contrat type prévoit une liste non limitative de prestations obligatoirement incluses dans le forfait de base (*annexe I du décret de 1967*). Il s'agit principalement des prestations suivantes :

- La préparation et la tenue de l'assemblée générale annuelle à l'intérieur de la plage horaire prévue dans le contrat : établissement de l'ordre du jour, convocation, secrétariat de l'AG, envoi des procès-verbaux.

- La mise à disposition des documents concernant la copropriété, y compris par

un réseau extranet (la liste des documents est précisée par décret, voir p. 158).

- La tenue de la comptabilité de la copropriété : établissement des documents comptables, ouverture d'un compte bancaire séparé obligatoire, tenue des comptes des copropriétaires...

- L'administration de la copropriété : établissement de la fiche synthétique de copropriété, tenue du carnet d'entretien, établissement et mise à jour de la liste des copropriétaires, conservation des archives de la copropriété, visite de l'immeuble, gestion des travaux d'entretien courant...

- La gestion des assurances de l'immeuble : souscription des contrats, gestion des sinistres, versement des indemnités...

- La gestion du personnel de la copropriété : embauche, paiement des salaires, licenciement...

### Comment le tarif de base est-il fixé ?

Pour déterminer le forfait de base, les syndics appliquent généralement un prix par lot principal de copropriété (appartement, local commercial ou professionnel...) et par an, à l'exclusion des lots secondaires (caves, garages...). Par exemple, si un syndic annonce 180 € TTC par lot pour un immeuble de 40 lots principaux, la gestion reviendra à 7 200 € par an à la copropriété. Ces honoraires seront répartis entre tous les copropriétaires proportionnellement à

## → Vigilance

### LES VISITES ET VÉRIFICATIONS PÉRIODIQUES

**L**a loi précise que doivent être comprises dans le forfait de base « les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble » (*art. 7-1-1 de l'annexe I du décret de 1967*). Le texte n'impose pas cependant un nombre minimal de visites et laisse les syndicats et conseillers syndicaux

négocier ensemble ce point important. Outre la fréquence des visites et leur durée, le contrat doit préciser si elles donneront lieu à la rédaction d'un rapport et si elles s'effectuent ou non en présence du président du conseil syndical. Le conseil syndical a intérêt à négocier dans le forfait un nombre de visites correspondant aux besoins de l'immeuble. Deux à quatre examens peuvent suffire pour un

immeuble de type haussmannien régulièrement entretenu et sans problème particulier. Il est aussi judicieux de négocier le montant que le syndic facture pour les visites supplémentaires hors forfait ainsi que pour les interventions urgentes en cas de sinistre en dehors des heures ouvrables. En effet, celles-ci peuvent être facturées en plus (*art. 7.2.2 et art. 7.2.4 de l'annexe II du décret de 1967*).

leurs tantièmes (millièmes) de copropriété. Le contrat de syndic peut prévoir une clause de révision annuelle du forfait de base (art. 7-1-5 de l'annexe 1 du décret de 1967).

### Des prestations peuvent être ajoutées au forfait

Le contrat fixe une liste non-limitative de tâches devant figurer dans le forfait de base mais n'interdit pas d'y introduire des prestations supplémentaires comme la tenue d'une assemblée générale extraordinaire ou la participation à des réunions avec le conseil syndical. Le syndic est pourtant censé demander l'avis du conseil syndical pour la préparation de l'AG, et il doit à ce titre participer à au moins l'une de ses réunions par an.

### Certaines prestations peuvent être exclues du forfait de base

Les prestations exclues sont sur décision de l'assemblée générale (art. 7-1-4 de l'annexe du décret de 1967). Cette disposition doit permettre d'alléger la tâche du syndic, et donc le montant de son forfait de base.

- La conservation et la gestion des archives peuvent être déléguées à une société spécialisée par un vote de l'assemblée générale à la majorité de l'article 25. L'ordonnance du 30 novembre 2019 prévoit désormais clairement que le syndic est tenu d'assurer la conservation des archives du syndicat. Le contrat de la société d'archivage doit donc être soumis à l'AG de façon à ce que celle-ci examine les conditions et le tarif de la société.

- La mise en place d'un extranet de copropriété : depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, les syndics professionnels doivent mettre à disposition des copropriétaires un extranet. Il s'agit d'un accès sécurisé en ligne à un certain nombre d'informations relatives à la copropriété : comptes individuels et généraux, assemblées, règlements et modificatifs, contrats, factures. Les membres du conseil syndical ont accès à une version plus complète. Les copropriétaires peuvent

## → Assemblée générale

### ATTENTION AUX HORAIRES !

La tenue de l'assemblée générale est obligatoirement comprise dans le forfait de base mais seulement dans le cadre d'une plage horaire définie au contrat. Par exemple, il peut prévoir que la tenue de la réunion sera comprise dans la gestion courante jusqu'à 19 heures. Si l'AG se tient ou se prolonge au-delà, des honoraires supplémentaires, dont le coût doit être précisé au contrat, seront dus au syndic. Dans les faits, la majorité des AG ont lieu en fin de journée et sont facturées en honoraires particuliers. Le conseil syndical a tout intérêt à négocier dans le contrat une prolongation de l'AG, par exemple jusqu'à 20 heures, sans supplément de coût. Et à veiller à ce que le coût des AG en nocturne ne dépasse pas certaines limites. En fonction des habitudes de l'immeuble et de sa taille, le conseil syndical doit négocier avec le syndic de façon à ce que cela ne soit pas facturé trop cher.

cependant en dispenser le syndic par une décision prise à la majorité de l'article 25, ce qui diminue le montant du forfait.

- Il était possible d'exclure du forfait de base la tenue d'un compte bancaire séparé pour les petites copropriétés de moins de 16 lots principaux, mais cela ne sera plus possible à partir du 30 décembre 2020 (art. 15 de l'ordonnance du 30.10.2019). À cette date, toutes les copropriétés devront avoir un compte séparé. Cette dispense n'avait de toute façon aucune incidence sur le montant du forfait, car la loi interdit au syndic de moduler celui-ci dans le but d'inciter les copropriétaires à voter la dispense du compte séparé (art. 18 de la loi de 1965).

### Certaines prestations peuvent être facturées en supplément

Le contrat type de syndic prévoit une liste limitative des prestations qui ne sont pas incluses dans le forfait (annexe II du décret de 1967). Ces prestations peuvent donc faire l'objet d'une facturation spécifique. On parle aussi d'honoraires particuliers du syndic. Seules ces prestations listées peuvent faire l'objet d'un paiement supplémentaire, tout le reste doit être dans le forfait de base.

\*\*\*

## ■ La désignation du syndic



Un décret prévu par la loi Alur de 2014 sur le plafonnement de l'état daté est actuellement en discussion entre le gouvernement, les syndics et les associations de copropriétaires. Ce projet prévoit d'encadrer à 380 € TTC le coût de ce document qui est nécessaire dans le cadre de la vente d'un appartement et permet d'informer l'acquéreur sur les charges dont il devra s'acquitter. Ce texte devrait paraître prochainement.

... • Il s'agit surtout des tâches suivantes : la tenue de l'AG annuelle en dehors des heures prévues par le contrat, la préparation et la tenue d'une AG extraordinaire; l'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical, par rapport à celle incluse dans le forfait; la réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété par rapport à celle incluse dans le forfait.

• L'obligation d'immatriculation de la copropriété consiste à renseigner les caractéristiques de l'immeuble sur un registre tenu par un établissement public. Elle est facturable en supplément. En principe, depuis fin 2018, toutes les copropriétés, même les plus petites, ont été enregistrées. Seule l'immatriculation initiale est payante, la mise à jour annuelle ne saurait être facturée. Dans le cas où un immeuble ne serait pas encore immatriculé et que le syndic assume cette tâche, attention de vérifier que le tarif reste raisonnable (pas plus de 300 à 400 €).

### Les prestations particulières rémunérées au coup par coup

Les tarifs des prestations particulières doivent être précisés dans le contrat de syndic. Selon les cas, les prestations peu-

vent donner lieu à l'application d'un tarif horaire (par exemple, 150 € TTC/heure pour la participation du syndic à l'assemblée générale annuelle au-delà de la tranche horaire prévue dans le forfait de base) ou être calculées sur la base d'un prix unitaire. Le syndic reste toutefois libre de déterminer le montant des honoraires particuliers. Le décret ne fixe pas de plafond tarifaire, sauf pour l'état daté, dont le tarif est réglementé.

### Les honoraires du syndic pour les travaux

Les honoraires particuliers du syndic pour les travaux votés en assemblée générale ne peuvent, par essence, être prévus dans le contrat de syndic. Ils doivent être votés au coup par coup, lors de l'assemblée générale au cours de laquelle les travaux sont décidés. Il en va de même pour la rémunération des démarches de syndic en vue de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique. En revanche, le contrat peut prévoir des honoraires spécifiques pour la gestion d'autres types d'études techniques tels que des diagnostics et des consultations.

...

## → Extranet de copropriété

### QUELS DOCUMENTS DOIVENT Y ÊTRE COMMUNIQUÉS ?

**U**n décret du 23 mai 2019 (décret n° 2019-502, JO du 24) indique la liste minimale des documents et informations devant figurer (à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020) dans l'extranet de copropriété, lorsque sa mise en place n'a pas été rejetée par l'assemblée générale (voir p. 144). On doit y trouver le règlement de copropriété, la dernière fiche synthétique de la copropriété, le carnet d'entretien de l'immeuble, les diagnostics techniques relatifs aux parties communes, l'ensemble des contrats et marchés en cours signés

par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires, à l'exclusion des contrats de travail des gardiens et employés de la copropriété, et les contrats d'assurance de l'immeuble. Les procès-verbaux des assemblées générales et le contrat de syndic en cours doivent également y être. Chaque copropriétaire doit aussi pouvoir consulter sur l'extranet son compte individuel, arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle, le montant des charges courantes du budget prévisionnel

et des charges hors budget prévisionnel, les deux derniers exercices comptables, la part du fonds travaux attachée à son lot. Le conseil syndical doit, pour sa part, avoir accès à des documents supplémentaires : les balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires, les relevés des comptes bancaires de l'immeuble, les assignations en justice délivrées au nom du syndicat, la liste des copropriétaires et la carte professionnelle du syndic, ainsi que son attestation d'assurance en responsabilité civile professionnelle.

## ► Repères

# LES PRESTATIONS COMPRISSES DANS LE FORFAIT DU SYNDIC

Le contrat type de syndic énumère les prestations incluses dans le forfait de base et une courte liste de celles qui peuvent donner lieu à des honoraires supplémentaires.

### ► LE FORFAIT DE BASE

#### Prestations obligatoirement incluses dans le forfait de base

Le contrat type de syndic prévoit une liste non limitative :

- **Préparation et tenue de l'AG annuelle** à l'intérieur de la plage horaire prévue : établissement de l'ordre du jour, convocations, secrétariat de l'AG, envoi des PV...
- **Mise à disposition du conseil syndical des documents concernant la copropriété**, y compris par le biais de l'extranet.
- **Tenue de la comptabilité de la copropriété** : établissement de documents comptables, ouverture d'un compte bancaire séparé (obligatoire dans les copropriétés de plus de 16 lots), tenue des comptes des copropriétaires, appels de charges, remise des archives au successeur...
- **Administration de la copropriété** : établissement de la « fiche synthétique de la copropriété » ; tenue du carnet d'entretien ; établissement de la liste des copropriétaires, conservation des archives, visites de l'immeuble, gestion des travaux d'entretien courant...
- **Photocopies** : hors frais d'affranchissement pour l'envoi des documents.
- **Gestion des assurances de l'immeuble** : souscription des contrats, gestion des sinistres, versement des indemnités...
- **Gestion du personnel de la copropriété** : embauche, paiement des salaires, licenciement...

#### Prestations pouvant être ajoutées au forfait

- Tenue d'une assemblée générale extraordinaire.
- Réunions avec le conseil syndical.

#### Prestations pouvant être exclues du forfait par un vote en AG

- Conservation et gestion des archives : cette tâche peut être déléguée à une entreprise spécialisée, au frais de la copropriété.
- Mise en place d'un extranet de copropriété.
- Tenue d'un compte bancaire séparé. Dispense pour les copropriétés de moins de 16 lots principaux jusqu'au 31 décembre 2020.

### ► LES PRESTATIONS HORS FORFAIT

On parle souvent d'« honoraires particuliers » du syndic. Il s'agit des tâches suivantes :

#### AG et gestion de la copropriété

- Tenue de l'assemblée générale annuelle en dehors des heures prévues par le contrat de syndic.
- Préparation et tenue d'une AG extraordinaire.
- Organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait.
- Réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété par rapport à celles(s) incluse(s) dans le forfait.
- Immatriculation de la copropriété sur le registre officiel : la simple mise à jour du registre est incluse dans le forfait.
- Prestations de service en supplément du contrat de syndic, négociées entre le syndic et la copropriété en fonction des besoins de cette dernière.

#### Honoraires pour les travaux

- Ils doivent être votés au coup par coup, lors de l'AG au cours de laquelle les travaux sont décidés.
- Il en va de même pour la rémunération des actions du syndic en vue de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique.

#### Frais imputables aux copropriétaires concernés

- Frais de mise en recouvrement de charges impayées : mise en demeure par lettre recommandée, relances...
- Frais de délivrance de documents sur support papier : copie du carnet d'entretien, copie d'un diagnostic technique...
- Frais et honoraires liés aux ventes de lots. État daté, notamment.

## ■ La désignation du syndic



Certains syndics facturent des documents baptisés « pré-état daté » ou « documents candidat acquéreur » avant de facturer l'état daté lors de la vente d'un lot. Cette facturation n'est pas autorisée car elle ne correspond à aucune exigence législative et réglementaire. Seul l'état daté transmis lors de l'avant-contrat et réclamé par le notaire est facturable.

### Les prestations hors mission du syndic

**[NOUVEAU]** En complément de son contrat, mais en dehors de celui-ci, l'ordonnance du 30 octobre 2019 prévoit que le syndic peut conclure avec le syndicat des copropriétaires une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic. Une autorisation expresse de l'assemblée générale doit être donnée à la majorité simple de l'article 24. On ne sait pas encore quelles seront ces prestations mais l'Association des responsables de copropriétés (Arc) craint que ne fleurissent des propositions de prestations telles que conciergerie, gardiennage, baby-sitting, dog-sitting, etc. Il faudra donc être vigilant sur les prestations payantes proposées. Notez que l'ordonnance maintient le principe de soumettre à l'assemblée générale toute convention passée entre le syndicat et une

personne ou une entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitaliste ou juridique, en précisant la nature de ces liens. Une assurance de copropriété ou une entreprise de bâtiment filiale du syndic, par exemple, doit d'abord obtenir l'accord de l'assemblée avant de pouvoir intervenir dans l'immeuble.]

### Les frais imputables aux seuls copropriétaires concernés

Le décret dresse la liste précise des frais que les copropriétaires doivent régler individuellement (*art. 9 de l'annexe 1 du décret de 1967*). Il s'agit des postes de dépenses suivants :

- Les frais de mise en recouvrement de charges impayées : mise en demeure par lettre recommandée, relances, conclusion d'un protocole d'accord, constitution ou mainlevée d'une hypothèque, dépôt d'une requête en injonction de payer, transfert de dossier à l'avocat, etc.... C'est un poste à examiner de près car il peut être source de dérives en termes de facturation de la part des syndics. De plus, les frais sont souvent avancés par la copropriété, avant qu'elle ne récupère ses fonds auprès du copropriétaire débiteur.

- Les frais de délivrance des documents sur support papier, par exemple la délivrance d'une copie du carnet d'entretien ou d'un diagnostic technique.

- Les frais et honoraires liés aux ventes de lots, comme l'état daté. Il fait le point sur l'état des comptes du propriétaire vendeur. ■

### → Fusion

#### ET SI LE SYNDIC DISPARAÎT À LA SUITE D'UNE FUSION ENTRE CABINETS ?

**R**égulièrement, les syndics indépendants sont rachetés par de grands groupes. Or, selon la loi de 1965, le syndic est seul responsable de sa gestion et ne peut pas se faire remplacer. En outre, son mandat ayant un caractère personnel, il ne peut pas être transmis à la société absorbante sans un vote exprès de l'AG. Ainsi l'absorption du syndic par une autre personne morale met fin à son existence juridique et, donc, à son mandat (*cass. civ. 3<sup>e</sup> du 29.2.2012 n°10-27259*),

d'où l'obligation pour le syndic issu de la fusion de se faire à nouveau élire en AG. Attention, c'est le syndic qui disparaît et non la société issue de la fusion (non habilitée) qui doit convoquer l'AG avec mise en concurrence. La solution est identique en cas de location-gérance ou en cas de cession de la société du syndic. Enfin, lorsque la société de syndic est simplement réorganisée sans disparition de sa personnalité morale, son mandat n'est pas remis en cause (*cass. civ. 3<sup>e</sup> du 28.4.2011 n°10-14298*).

## ■ La désignation du syndic

# L'élection du syndic

**P**rofessionnel ou bénévole, le syndic est élu par l'assemblée générale. Cette règle est valable pour la nomination initiale, le renouvellement ou un changement de syndic. L'assemblée statue sur la désignation du syndic et l'approbation de son contrat (durée du mandat et rémunération). Le vote s'effectue à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965 (art. 29 du décret de 1967).



La loi ne donne pas le nombre de contrats à mettre en concurrence, on peut donc supposer que deux suffisent.

### 1 MISE EN CONCURRENCE OBLIGATOIRE

La loi Alur avait prévu la mise en concurrence obligatoire du syndic tous les 3 ans, dont le conseil syndical devait se charger. L'ordonnance du 30 octobre 2019 revient sur cette contrainte triennale. **[NOUVEAU]** À partir du 1<sup>er</sup> juin 2020, l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que la mise en concurrence se fera uniquement lors de l'AG chargée d'élire ou de réélire le syndic. Si la présentation d'un seul contrat de syndic figure à l'ordre du jour, l'élection du seul candidat est légale. L'assemblée peut aussi dispenser le conseil syndical de mettre le syndic en concurrence, en le votant à la majorité de l'article 25 lors de l'AG précédente. C'est au conseil syndical de faire inscrire la demande de dispense à l'ordre du jour.

Tout copropriétaire peut proposer un syndic. Il doit alors demander au syndic en place d'inscrire l'examen de projets de contrats à l'ordre du jour et envoyer le ou les contrats par courrier recommandé, avant

l'envoi des convocations, soit au moins 21 jours avant l'AG.

Le conseil syndical peut se prononcer défavorablement, par avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés. Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.

### 2 LE SYNDIC EN PLACE DOIT CONVOQUER L'AG

S'il veut mettre sa réélection à l'ordre du jour, le syndic doit convoquer l'AG avant la date d'expiration de son mandat, car il doit, pour agir, être encore en fonction. Mais attention, un syndic qui pressent qu'il ne sera pas réélu peut négliger de convoquer l'AG dans les temps. Or si le syndic « oublie » de réunir une AG avant la date fixée pour le terme de son mandat, la copropriété se retrouve sans syndic. Il est donc impératif de convoquer l'assemblée avant la date d'expiration de son mandat car il n'en aura plus le droit ensuite (cass. civ. 3<sup>e</sup> du 22.9.2004, n° 02-21416). Pour éviter cela, le conseil syndical, ou un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins 25 % des tantièmes de la copropriété, doivent exiger du syndic qu'il réunisse l'AG avant le terme de son mandat. Mais, convoquer l'AG avant la fin du mandat ne suffit pas : il faut qu'elle se tienne suffisamment en amont de cette date pour que le syndic ait éventuellement le temps d'en convoquer une

nouvelle si la majorité de l'article 25 n'a pu être obtenue pour désigner un nouveau syndic, et qu'un deuxième vote à la majorité de l'article 24 n'a pas été possible.

Prêtez attention à la rédaction de l'ordre du jour. Il arrive qu'un syndic qui convoque l'AG en vue du renouvellement de son mandat néglige de porter l'élection d'un autre syndic à l'ordre du jour. Or l'AG ne peut pas voter sur une question qui ne figure pas à l'ordre du jour. Il est donc important que ce dernier ne mentionne pas « renouvellement du mandat de syndic » ou « réélection du syndic » mais bien « désignation du syndic ». Certes, l'ordre du jour doit être réalisé en concertation avec le conseil syndical mais le syndic indélicat risque de ne pas tenir compte de cette obligation légale.

### 3 LE SYNDIC DOIT ÊTRE ÉLU À LA MAJORITÉ ABSOLUE

La majorité requise pour élire le syndic est la majorité absolue de l'article 25, c'est-à-dire la majorité des voix ou millièmes de tous les copropriétaires. L'élection doit se dérouler de la manière suivante : l'assemblée doit d'abord voter pour chaque candidature à la majorité absolue (au moins 501/1000). Si

aucun candidat n'obtient la majorité absolue, mais que l'un d'eux recueille au moins 1/3 des tantièmes (334/1000) de tous les copropriétaires, ceux-ci peuvent procéder à un second vote, lors de la même assemblée, à la majorité simple de l'article 24 (*art. 19 du décret de 1967*). Il s'agit des voix exprimées des seuls propriétaires présents et représentés à l'assemblée, en incluant les voix des votants par correspondance. Mais chaque candidature doit d'abord avoir été soumise au premier vote. Cette règle empêche qu'un syndic en place, ayant obtenu moins de 501/1000 mais au moins 333/1000, use de son autorité sur le président de séance pour faire voter immédiatement le renouvellement de son mandat à la majorité simple (plus facile à obtenir), au lieu de procéder au vote d'un concurrent à la majorité absolue, ce qui lui permettrait de l'évincer facilement.

Si aucun candidat n'obtient le tiers des voix de tous les copropriétaires, un second vote à la majorité simple est encore possible mais lors d'une AG ultérieure. L'ancien syndic est tenu de réunir cette seconde AG dans un délai de 3 mois, sinon la copropriété risque de se retrouver sans syndic par sa faute et elle ...

## → Révocation du syndic

### LES NOUVELLES RÈGLES DE RUPTURE DE CONTRAT

**L**orsque la situation est intenable et qu'il n'est pas possible d'attendre la fin du mandat, l'assemblée peut décider de révoquer le syndic au cours d'une AG extraordinaire. Mais le syndic pourrait attaquer la copropriété pour rupture abusive. Mieux vaut attendre dans ce cas la fin du contrat ou alors le 31 décembre 2020. À compter de cette date, l'ordonnance du 30 octobre 2019 prévoit une nouvelle marche à suivre. Pour changer de syndic sans avoir à payer d'indemnité, il faudra que la fixation d'une date anticipée de fin de contrat soit portée à l'ordre du jour d'une assemblée

générale tenue dans les 3 mois précédant la fin du contrat. Lorsque le syndic veut mettre un terme à son contrat, il notifie son projet au président du conseil syndical ou, à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, au plus tard 3 mois avant la tenue de l'AG. Il doit préciser la ou les inexécutions reprochées au conseil syndical. La copropriété doit ensuite chercher un nouveau syndic. Dans un délai de 2 mois après la notification à la copropriété, le syndic en place convoque une AG et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation du nouveau syndic. La résiliation

prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'AG.

Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation : il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour d'une assemblée générale en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées. L'AG se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet.

Dans les deux cas, lorsqu'au cours de la même assemblée, le syndic des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la prise d'effet du contrat de ce dernier.

## ■ La désignation du syndic



Dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires a fait le choix de confier tout ou partie de ses archives à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans le délai d'un mois, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.

... pourrait engager sa responsabilité en justice. Si le syndic en place ne s'exécute pas, le conseil syndical ou des copropriétaires représentant au moins 25 % des voix peuvent l'y forcer. **[NOUVEAU]** Attention, à partir du 1<sup>er</sup> juin 2020, la possibilité de réunir une seconde assemblée, si la décision n'a pas recueilli le tiers des voix, est supprimée (voir p. 58).]

### 4 TRANSMISSION DES FONDS ET DOCUMENTS

**[NOUVEAU]** À compter du 1<sup>er</sup> juin 2020, l'ancien syndic devra transmettre la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque au nouveau syndic dans un délai de 15 jours à compter de la cessation de ses fonctions. Avant l'adoption de l'ordonnance du 30 octobre 2019, ce délai était d'un mois. Il doit aussi transmettre dans un délai d'un mois l'ensemble des documents et archives du syndicat, ainsi que le cas échéant l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble et des lots gérés (art. 18 de la loi du 10.7.1965) dans un format téléchargeable et imprimable. Le syndic dispose de 2 mois pour fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat. Pour les immeubles qui avaient voté une dispense de compte

réparties, ces nouvelles dispositions entrent en vigueur le 31 décembre 2020.]

D'ici au 1<sup>er</sup> juin 2020, l'ancien syndic a un mois pour remettre à son successeur la situation de trésorerie, la totalité des fonds disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat ainsi qu'un bordereau récapitulatif des pièces transmises (art. 18-2 de la loi de 1965 et art. 33-1 du décret de 1967). Il a 2 mois supplémentaires pour verser à son successeur le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, l'état des comptes de chaque copropriétaire et de l'ensemble de la copropriété.

S'il ne transmet pas les pièces, son successeur ou le président du conseil syndical peut le mettre en demeure de le faire en recommandé. Et s'il n'obtempère pas, ils pourront demander en référé au président du tribunal judiciaire d'ordonner la remise des documents. Une astreinte peut être prononcée par le tribunal.

### 5 OPTER POUR UN SYNDIC NON PROFESSIONNEL

Les copropriétés qui sont déçues par les syndics professionnels ou qui sont de taille très limitée peuvent opter pour un syndic bénévole. La loi permet, en effet, à tout copropriétaire d'être élu syndic de son immeuble. Avec souvent à la clé une meilleure gestion et des économies appréciables. Le choix d'un syndic bénévole parmi les copropriétaires est possible quelle que soit la taille de la copropriété. On parle souvent de «syndic bénévole» mais il serait plus juste de dire «syndic non professionnel» car il peut être rémunéré. Les deux termes sont souvent employés indifféremment. Ce sont surtout les petites résidences de moins de 10 lots qui optent pour le syndic bénévole. Cependant, un propriétaire motivé et disponible, connaissant bien les règles légales (juristes, expert-comptable, etc.) peut tout à fait gérer un immeuble de plus de 10 lots, surtout s'il peut s'appuyer sur un conseil syndical dynamique.

## → Nouvelle copropriété

### LE PREMIER SYNDIC DOIT ÊTRE MIS EN CONCURRENCE

Lors de la constitution d'une copropriété (construction d'un immeuble ou mise en copropriété d'un immeuble ancien en vue de sa vente par lot), un syndic provisoire est, en général, désigné par le règlement de copropriété rédigé à l'initiative du promoteur ou du propriétaire. Ce premier syndic doit dans l'année de création de la copropriété convoquer une AG, pour faire approuver sa désignation «après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic, effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un ou par les copropriétaires» (art. 17 de la loi de 1965 et art. 7 du décret de 1967).



## Le syndic bénévole doit être copropriétaire dans l'immeuble

Peu importe la nature du lot. Ainsi le propriétaire d'un parking ou d'une cave affectée de quelques millièmes peut être élu. En revanche, il n'est pas obligatoire de résider dans l'immeuble. Un copropriétaire bailleur peut être syndic de la copropriété dans laquelle se trouve le bien. Notez que le conjoint d'un copropriétaire qui n'est pas lui-même copropriétaire n'a pas la possibilité d'être syndic.

### Devenir syndic bénévole ne s'improvise pas

Le syndic bénévole n'est pas tenu de justifier d'une formation ou d'une expérience particulière, ni a fortiori de détenir une carte professionnelle. Il est cependant indispensable de bien connaître les textes légaux, ainsi que les règles de gestion et de comptabilité de la copropriété, sans oublier de se tenir au courant de l'évolution de la réglementation, et être disponible. Dans un petit immeuble de quelques lots, sans gros équipements tels qu'un ascenseur, ni employés d'immeuble nombreux, la tâche n'est pas insurmontable. Le syndic ne devra maîtriser que ce qui concerne son immeuble et non toute la législation contrairement (en théorie) à un syndic professionnel censé tout savoir. Pour être aidé dans sa tâche, le syndic bénévole peut se faire aider par des associations de copropriétaires. L'Association des responsables de copropriété (Arc) est la plus importante. L'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) peut aussi aider les copropriétaires, notamment ceux qui sont bailleurs. Tenue de la comptabilité ou suivi des travaux peuvent faire partie de l'aide apportée, mais l'association ne fera pas le travail à la place du syndic bénévole. Il faut donc être motivé. Adhérer à ces associations permet également de bénéficier d'assurances couvrant la responsabilité civile du syndic non professionnel.

## → Départ du syndic

### QUE SE PASSE-T-IL LORSQUE LA COPROPRIÉTÉ N'A PLUS DE SYNDIC?

**U**ne copropriété peut se retrouver sans syndic. Cela peut être le cas, par exemple, si le syndic démissionne en cours de mandat ou qu'il est révoqué de façon intempestive par l'assemblée générale. Il en va de même si le mandat du syndic arrive à expiration sans qu'une AG ait été convoquée pour le réélire ou lui désigner un successeur. Dans une telle situation, tout copropriétaire peut convoquer l'AG afin de désigner un nouveau syndic. Sans cette convocation, tout intéressé peut demander au président du tribunal judiciaire de désigner un administrateur provisoire qui sera chargé de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic (art. 17 de la loi de 1965). Lorsque la copropriété n'a pas réussi à élire un syndic, une autre procédure s'applique : un ou plusieurs copropriétaires peuvent demander au président du tribunal judiciaire de désigner un syndic.

### Il est conseillé d'établir un contrat

L'ordonnance du 30 octobre 2019 précise que le contrat type n'est pas obligatoire pour le syndic bénévole. Il est toutefois possible de s'en inspirer. Le copropriétaire syndic exerce souvent sa mission gratuitement en se faisant rembourser les frais de photocopies, timbres et assurance. Mais gérer un immeuble est une tâche lourde qui peut justifier l'octroi d'une rémunération. Dans ce cas, il est indispensable d'établir un contrat qui précisera les éléments permettant de calculer sa rémunération. Le montant de celle-ci doit varier selon la taille ou les particularités de la copropriété. Dans le cas d'une copropriété importante, la rémunération peut aller jusqu'à la moitié de celle du syndic professionnel. L'article 8 du décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 prévoit que la rémunération peut consister en un forfait annuel, une rémunération au temps passé ou toute autre modalité à préciser. Si le syndic est chargé de suivre les travaux et est rémunéré pour cela, cette rémunération doit être votée en même temps que les travaux. ■



#### [NOUVEAU]

L'ordonnance du 30 octobre 2019 prévoit qu'à partir du 1<sup>er</sup> juin 2020, si le copropriétaire vend son bien et n'est plus propriétaire alors son mandat devient caduc 3 mois après la vente. Durant ce délai, il doit convoquer une assemblée générale et inscrire à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

## ■ La désignation du syndic

### COMMENT CHANGER DE SYNDIC

Seule l'assemblée générale (AG) des copropriétaires a le pouvoir de nommer le syndic. La décision de le remplacer peut émaner du conseil syndical ou d'un copropriétaire. D'autre part, lors de sa nomination ou à l'occasion du renouvellement de son mandat, le syndic doit toujours être mis en concurrence. Voici la marche à suivre pour remplacer un syndic.

#### Informez les copropriétaires

Établissez une note pour leur faire part du projet de changer de syndic, en développant les griefs à l'encontre du gestionnaire en place. C'est l'occasion de vérifier qu'une majorité se dégage en faveur du changement de syndic.

#### Mettez-vous à la recherche d'un nouveau syndic

C'est généralement le conseil syndical qui s'en charge, mais vous pouvez constituer une commission ad hoc composée de copropriétaires. Faites un descriptif précis de la copropriété et de son état financier à l'attention des syndics candidats. Précisez vos exigences selon les particularités de votre copropriété : modalités et fréquence des visites de l'immeuble, horaires de tenue de l'AG, relations avec le conseil syndical, fréquence des réunions... Présélectionnez les candidats selon ces critères.

#### Demandez la convocation de l'AG

L'ordre du jour doit être élaboré en concertation avec le conseil syndical. Demandez au syndic en place d'inscrire la question de son éventuel remplacement. Joignez à votre demande les projets de contrats des cabinets présélectionnés. Le syndic doit envoyer les convocations à l'AG au moins 21 jours avant sa tenue, accompagnées des projets concurrents (en plus du sien).

6 MOIS  
AVANT L'AG

4 MOIS  
AVANT L'AG

3 MOIS  
AVANT L'AG



## DE COPROPRIÉTÉ

### Guide

#### L'élection du syndic

Parmi les copropriétaires, élisez un secrétaire de l'AG à la majorité de l'article 24 (à défaut, le syndic sera secrétaire). Puis faites voter les copropriétaires sur chaque projet de syndic présenté. Si l'un d'eux recueille la majorité de l'article 25, il est élu. Si aucun candidat n'est élu, mais que l'un d'eux a recueilli au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires, l'AG revote aussitôt à la majorité de l'article 24. Sinon, il faut reconvoquer une AG dans les 3 mois (vérifiez que le mandat du syndic en place n'a pas expiré à cette date), qui se prononcera à la majorité de l'article 24.

**[NOUVEAU]** Attention, à compter du 1<sup>er</sup> juin 2020, la possibilité de réunir une seconde assemblée si la décision n'a pas recueilli le tiers des voix est supprimée (voir p. 58).

#### L'envoi du procès-verbal

Le secrétaire de séance rédige le procès-verbal (PV) de l'AG. Le nouveau syndic a un mois à compter de l'AG pour envoyer le PV aux copropriétaires opposants ou défaillants. Ceux-ci ont alors 2 mois pour saisir le tribunal judiciaire (par l'intermédiaire d'un avocat) pour faire annuler la décision, si une irrégularité a été commise.

#### La transmission des archives

L'ancien syndic a un mois à compter de la cessation de ses fonctions (c'est-à-dire la date de nomination du nouveau syndic) pour transmettre à son successeur toutes les archives, accompagnées d'un bordereau récapitulatif : règlement de copropriété, registre des PV d'AG, contrats de maintenance, polices d'assu-

**[NOUVEAU]** À partir du 1<sup>er</sup> juin 2020, le syndic aura 15 jours pour remettre la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires et les coordonnées de la banque au nouveau syndic. Il aura un mois pour le reste des documents et 2 mois pour fournir l'état des comptes des copropriétaires et du syndicat. Les immeubles de moins de 16 lots qui ne sont pas dotés de compte séparé attendront jusqu'à 31 décembre 2020 pour l'application de cette mesure.

rance, contrats de travail des employés de la copropriété, documents liés aux ventes de lots, carnet d'entretien, diagnostics techniques, documents comptables, financiers et contentieux. Il doit aussi lui remettre tous les fonds disponibles. Si les archives ont été confiées à un prestataire, l'ancien syndic doit lui communiquer les coordonnées du nouveau syndic dans le délai d'un mois. L'ancien syndic dispose de 2 mois supplémentaires pour fournir à son successeur l'état des comptes de chaque copropriétaire et verser le solde des fonds disponibles après apurement des comptes.

## LE JOUR DE L'ASSEMBLÉE

## APRÈS LE VOTE

