



Union Fédérale des Consommateurs - Que Choisir
4 Place Coimbra, Avenue de Pérouse
13090 Aix-en-Provence
www.ufc-aix.com – aixenprovence@ufc-quechoisir.org

Tél. : 04 42 93 74 57 - Fax : 04 42 27 73 92

LE SYNDIC

Novembre 2007

En tant que copropriétaire, vous détenez certains pouvoirs notamment celui de nommer le syndic. Son rôle est de gérer la copropriété et il vous est recommandé de le surveiller dans ses actions pour que la gestion s'effectue au mieux des intérêts de tous les copropriétaires.

La qualité du syndic

Toutes les copropriétés doivent être dotées d'un syndic, agissant en tant que mandataire. Il peut s'agir d'un syndic professionnel ou bénévole.

- Le syndic professionnel est titulaire d'une carte professionnelle délivrée par la préfecture. Il doit pour cela remplir des conditions de diplôme ou d'équivalence en expérience professionnelle, justifier d'une garantie financière, justifier d'une assurance responsabilité civile professionnelle.

- Vous pouvez également opter pour un syndic bénévole. Dans ce cas, un des copropriétaires peut proposer sa candidature. Cette formule permet de réaliser des économies et de mieux contrôler les dépenses courantes et les travaux. Le syndic bénévole doit être disponible et avoir des notions de comptabilité.

Le choix du syndic

Vous avez mis fin au mandat de votre ancien syndic ou le mandat de votre syndic actuel arrive à son terme: les copropriétaires doivent dans ce cas nommer un nouveau syndic ou renouveler le mandat précédent lors d'une

Assemblée Générale (A.G.), après avoir indiqué cette question à l'ordre du jour. L'élection se fait à la majorité absolue, c'est-à-dire à la majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

La question doit être ainsi posée : Renouvellement du Mandat du syndic ou élection d'un nouveau syndic.

Il est conseillé de comparer plusieurs syndicats, selon le contrat qu'ils proposent: étudiez l'étendue de leurs prestations et le montant de leurs honoraires. Préférez celui qui s'engage à aller plus loin que ses obligations légales (par ex: il s'engage à passer une 1 fois / mois dans la copropriété pour répondre aux questions écrites des copropriétaires). Au dessus de 20 immeubles ou 2500 lots, il n'a pas assez de temps à consacrer à chaque copropriété.

Les honoraires du syndic

Les honoraires des syndicats sont librement déterminés en accord avec les copropriétaires. Pour que le montant soit accepté, il doit recueillir la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés lors de l'A.G.

Le syndic ne peut demander ni recevoir d'autres rémunérations que celles prévues dans son contrat. Les honoraires forfaitaires couvrent en principe les actes de gestion courante du syndic mais le coût des prestations particulières alourdit les honoraires du syndic. Or, on trouve parfois sous cette dénomination des prestations courantes (tels que les frais de déplacement du syndic, frais de papeterie, frais de tenue annuelle de l'A.G., frais de gestion d'un compte bancaire ou postal...). Ces coûts doivent être refusés.

D'autres frais, de par leur importance, doivent être négociés: les frais pour travaux, frais administratifs, frais de relance en cas d'impayés, frais en cas de vente d'un lot.

Le rôle du syndic

Le syndic est le mandataire du syndicat des copropriétaires et doit, à ce titre, lui rendre des comptes. Il est d'ailleurs soumis à son contrôle.

La durée des fonctions du syndic ne peut être supérieure à 3 ans; nous vous conseillons de l'élire pour 1 an. Il sera plus attentif à la gestion de la copropriété puisque remis en cause au terme de ce délai.

Le syndic doit respecter certaines obligations:

- C Convoquer une A.G. annuelle et assurer l'exécution des décisions qui y seront prises;

- C Faire respecter le règlement de copropriété par les copropriétaires;

- C Administrer l'immeuble: gestion du personnel, souscription des polices d'assurance, entretien de l'immeuble;

- C Gérer les comptes de la copropriété: préparer un budget prévisionnel, mettre en place un fond de travaux, payer les factures aux fournisseurs de la copropriété, recouvrer les indemnités versées par les assurances, réclamer les sommes dues par les copropriétaires;

- C Recouvrer les charges;

- C Représenter le syndicat en justice: le syndic intente l'action en justice quand le syndicat des copropriétaires souhaite agir contre un copropriétaire ou un tiers; il doit y être autorisé par une décision de l'A.G.; sauf s'il s'agit d'impayés de charges où il doit agir seul, sans autorisation préalable.

- C Tenir les archives du syndicat.

Le syndic doit gérer la copropriété au mieux des intérêts des copropriétaires ; vous devez donc surveiller les comptes.

Ses fonctions sont énumérées à l'article 18 Loi 10/07/1965. S'il ne les respecte pas, vous pouvez invoquer la possibilité de ne pas renouveler son mandat et si ces manquements causent un préjudice à la copropriété, vous pouvez engager sa responsabilité professionnelle.

Changer de syndic

Le mandat de syndic prend fin par non-renouvellement de son mandat, sa démission, sa révocation devant les tribunaux, son décès, ou son incapacité.

Si votre syndic n'exécute pas correctement ses obligations, vous pouvez en changer.

- Dans un premier temps, vous pouvez rappeler au syndic ses obligations en lui joignant par lettre recommandée avec A.R. vos observations et en le mettant en demeure de remédier à ses manquements.

- Vous pouvez également engager la responsabilité civile du syndic lorsqu'il a commis une faute, volontaire ou non, dans l'exercice de ses fonctions et qu'elle a causé un préjudice. Dans ce cas, l'A.G. doit décider d'engager une action contre le syndic et mandater le conseil syndical de choisir un avocat qui assignera le syndic et défendra les copropriétaires. L'action doit être engagée dans les 30 ans devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble. Si un copropriétaire agit seul contre une faute du syndic qui lui a causé un préjudice, l'action est prescrite au bout de 10 ans.

- Une autre solution consiste à ne pas réélire le syndic au terme de son mandat. L'élection d'un nouveau syndic se fait à la majorité de l'ensemble des copropriétaires et la question doit figurer à l'ordre du jour.

- Vous pouvez aussi révoquer le syndic au cours de son mandat pour motifs graves et légitimes. Cette décision est votée en A.G. à la majorité des voix de tous les copropriétaires. L'A.G. doit motiver sa décision et apporter des moyens de preuve.

- Sachez que, toute question proposée à l'ordre du jour doit l'être dans des délais qui permettent au Syndic de l'inclure, sans quoi elle est rejetée à l'ordre du jour de l'exercice suivant. Il n'est plus possible de poser une question après la réception de la convocation à l'A.G.

ADRESSES UTILES

A.R.C (Association des responsables de copropriété)

29 rue Joseph Python - 75020 PARIS

'01.40.30.12.82

ANCC (Association nationale de la copropriété coopérative)

13 rue Littré - 75006 PARIS

'01.42.22.14.14

UFC QUE CHOISIR

Associations Que Choisir dans les Bouches-du-Rhône

www.ufc-aix.org/ufc-que_choisir.html