



UNIVERSITÉ DE LA COPROPRIÉTÉ UNIS

ATELIER 1

**LES ORGANES
DE LA COPROPRIÉTÉ**



Mieux vivre l'immobilier

Le syndicat de copropriétaires (loi du 10.7.65 : art. 14)

Nature juridique et capacité Membre du syndicat Personnalité morale

Le syndicat est constitué de l'ensemble des copropriétaires. Il naît de plein droit dès que la propriété de l'immeuble est au moins répartie entre deux personnes différentes par lot comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes. Il possède la personnalité morale et à ce titre dispose d'un patrimoine distinct de celui de ses membres et du droit d'aller en justice.

Le syndicat ne peut être soumis aux procédures collectives applicables aux entreprises en difficultés (code de commerce : livre II).

Objet : conservation de l'immeuble et administration des parties communes de l'immeuble

Le syndicat administre les parties communes de l'immeuble mais n'en est pas propriétaire. Les parties communes font l'objet d'une propriété indivise répartie entre l'ensemble des copropriétaires.

Le syndicat peut acquérir des parties communes et même des parties privatives à titre onéreux ou gratuit, sans qu'elles

perdent pour autant leur caractère privatif (loi du 10.7.65 : art. 16).

Ses décisions sont prises dans le cadre des assemblées générales des copropriétaires.

Son action s'exerce par l'intermédiaire du syndic.

Responsabilité

Le syndicat est responsable des dommages causés tant à l'égard des copropriétaires, qu'à l'égard des tiers (locataires notamment) en raison d'un vice de construction, d'un défaut d'entretien des parties communes.

En tout état de cause, pour les cas où l'on peut invoquer l'article 14, sa responsabilité peut être recherchée sur la base de l'article 1382 du Code Civil, sur celle de l'article 1384 (responsabilité du fait des proposés et responsabilité du fait des choses) et celle de l'article 1386 du même code (responsabilité du fait de la ruine du bâtiment).

En outre, comme toute personne morale, sa responsabilité pénale peut également être engagée dès lors qu'une infraction a été commise pour son compte, par ses organes ou représentants.

Défaut d'entretien des parties communes

La responsabilité du syndicat peut être recherchée en cas de vol rendu possible



par la porte automatique du garage laissée ouverte depuis un an, suite à un incendie (Cass. Civ. III : 21.1.04) ;

Il est responsable du fait de ses préposés : par exemple, du fait d'un gardien qui n'a pas retiré la neige couvrant le trottoir de l'immeuble (Cass. Civ. II : 17.5.83) ou qui a laissé dans le hall de l'immeuble un produit d'entretien glissant (Cass. Civ. II : 9.5.85).

Le syndicat est par ailleurs responsable vis-à-vis des copropriétaires ou des tiers pour les fautes susceptibles de lui être imputées.

Ainsi, dans un immeuble doté d'une chaudière ancienne, mais parfaitement utilisable, le syndicat des copropriétaires qui n'a pas pris en temps utile les mesures nécessaires pour assurer le fonctionnement du chauffage, a commis une faute en relation de cause à effet avec le dommage subi par un copropriétaire, auquel il doit son indemnisation (Cass. Civ. III : 26.11.85).

Vices de construction

Sa responsabilité est retenue en cas de vices de construction de l'immeuble, par exemple, en cas de défaut d'étanchéité des murs ou en cas de défaut d'isolation phonique du gros œuvre (Cass. Civ. III : 10.7.84) sauf pour lui, à se retourner ensuite contre l'entrepreneur qui a mal exécuté les travaux.

Surveillance et administration de l'immeuble

Il est responsable pour toute faute commise dans la surveillance ou l'administration de l'immeuble, tout particulièrement s'il ne fait pas respecter le règlement de copropriété, dès lors qu'il en résulte un préjudice pour un ou plusieurs copropriétaires.

Ainsi, lorsqu'il a été expressément prévu que « le concierge veillera à ne pas laisser pénétrer dans la propriété des personnes suspectes », la responsabilité du syndicat des copropriétaires peut être mise en cause, si un copropriétaire subit un préjudice dû à la négligence de ce préposé dans sa tâche de surveillance. Il en a été jugé ainsi au bénéfice d'un copropriétaire qui vivait en province et dont l'appartement avait été squatté sans que le concierge ne s'en aperçoive (Cass. Civ. III : 27.4.94).

Types particuliers de syndicats

- Le syndicat secondaire (loi du 10.7.65 : art. 27)

Ce type de syndicat ne présente d'intérêt que dans les copropriétés importantes, comportant plusieurs bâtiments (indépendance physique des bâtiments) : il constitue un moyen efficace de décentralisation, et permet de rapprocher les copropriétaires des problèmes de gestion qui leur sont propres.

ATELIER 1

LES ORGANES DE LA COPROPRIÉTÉ

La décision d'établir un syndicat secondaire est prise en assemblée spéciale réunissant les copropriétaires des lots composant le ou les bâtiments concernés et statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10.7.65.

Toutefois, il est parfaitement possible de prévoir, dans le règlement de copropriété et dès avant la naissance de la copropriété, l'existence de syndicats secondaires, qui naîtront ipso facto, comme le syndicat principal lui-même.

Ce syndicat fonctionne dans les mêmes conditions que le syndicat principal et parallèlement à lui :

- Il a la personnalité civile
- Il se réunit en assemblée générale, a son syndic et son conseil syndical propres
- Il est représenté au sein du conseil syndical du syndicat principal, proportionnellement à l'importance du ou des lots qui le constituent (décret du 17.3.67 : art. 24).

Mais son objet est limité à la gestion, l'entretien et l'amélioration interne des bâtiments pour lesquels il a été constitué : il ne peut donc agir en justice que pour la défense des intérêts ainsi définis et limités (ce qui exclut la défense des intérêts de l'ensemble de la copropriété).

En aucun cas, le syndicat principal

ne peut s'immiscer dans ce qui relève de la compétence du syndicat secondaire.

- **Le syndicat de forme coopérative** (loi du 10.7.65 : art. 14 et 17-1 / décret du 17.3.67 : art. 40 à 42-2)

L'intérêt du système coopératif est de permettre aux copropriétaires de participer plus activement à la gestion de leur immeuble. Il s'agit d'un système proche de l'autogestion. Tout règlement de copropriété établi postérieurement au 31.12.85 doit prévoir expressément cette modalité de gestion. Le syndicat coopératif peut être créé, soit dès l'origine par le règlement de copropriété, soit ultérieurement par une décision de l'assemblée générale prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires présents ou non (loi du 10.7.65 : art. 25). L'abandon de la forme coopérative est décidé à la même majorité. La particularité d'un tel syndicat est la constitution d'un conseil syndical obligatoire.

Information des tiers sur la forme coopérative

La mention de la forme coopérative est imposée dans tous les actes et documents établis au nom du syndicat (convocation aux assemblées générales, courriers, contrats...).

Le syndic

Contrairement à un syndicat ordinaire, ce n'est pas l'assemblée générale qui élit



le syndic du syndicat coopératif, mais le conseil syndical. Choisi par le conseil syndical et parmi ses membres, le syndic en est de plein droit le président. Le conseil syndical peut, en outre, élire un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci. Le président et le vice-président sont révocables dans les mêmes conditions. Les fonctions de syndic d'un syndicat de forme coopérative ne peuvent donner lieu à rémunération.

Le contrôle de la gestion

Un contrôle comptable de la gestion du syndicat coopératif est exercé par une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou personnes extérieures qualifiées (expert-comptable ou commissaire aux comptes) désignés par l'assemblée générale (décision prise à la majorité de l'article 24). Lorsque les contrôleurs sont des copropriétaires, leur mission ne peut excéder trois ans renouvelables et ils ne peuvent être rémunérés.

Le recours à une union coopérative

Les syndicats de forme coopérative peuvent constituer entre eux des unions ayant pour objet la création et la gestion des services destinés à faciliter la gestion.

Retrait de la copropriété initiale (loi du 10.7.65 : art. 28)

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs

bâtiments et que la division en propriété du sol est possible, les copropriétaires dont les lots composent un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent demander le retrait de la copropriété initiale.

La possibilité est offerte au copropriétaire de demander le retrait de son ou de ses lots correspondants à un ou plusieurs bâtiments du syndicat initial pour constituer une propriété séparée.

L'assemblée générale se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Lorsque plusieurs copropriétaires demandent le retrait de leurs lots, la demande de retrait est, dans ce cas, formulée par une assemblée spéciale réunissant les demandeurs à la majorité des voix de tous les copropriétaires. L'assemblée générale de l'ensemble de la copropriété statue ensuite à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

Cet article ne se réfère pas expressément à l'article 25 ; en conséquence, il ne sera pas possible de réunir une nouvelle assemblée statuant dans les conditions de l'article 24, si la majorité des voix de tous les copropriétaires n'est pas obtenue (pas d'application de la passerelle de majorité prévue à l'article 25-1).

ATELIER 1

LES ORGANES DE LA COPROPRIÉTÉ

Sont également adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions fixant les conditions matérielles, juridiques et financières de la division (pas d'application de la passerelle de majorité).

Les adaptations rendues nécessaires du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges seront votées à la majorité de l'article 24, par l'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats.

|| **Le conseil syndical** (loi du 10.7.65 : art. 21 / décret du 17.3.67 : art. 22 à 27)

Alors qu'à l'origine, la loi du 10.7.65 n'en faisait qu'un dispositif facultatif, la loi du 31.12.85 l'a érigé en organe obligatoire de la copropriété, chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. L'assemblée n'a plus à décider d'instituer un tel conseil. Il existe de plein droit dans toutes les copropriétés.

Toutefois, l'assemblée des copropriétaires peut décider de ne pas instituer de conseil syndical, à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix (art. 26 loi 1965), sauf dans le cas où est institué un syndicat coopératif.

Mode d'adoption des règles d'organisation et de fonctionnement (décret du 17.3.67 : art. 22) **Règlement de copropriété** **Règlement intérieur** **Décision d'assemblée générale**

Les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, lorsqu'elles ne sont pas définies par le règlement de copropriété, sont fixées (voire modifiées) par décision de l'assemblée générale.

La décision est prise à la majorité de l'article 24.

Composition et élection de ses membres (loi du 10.7.65 : art. 21) - Critère d'éligibilité - Le président

Les membres du conseil syndical sont choisis parmi les copropriétaires, les associés lorsqu'un ou plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots (loi du 10.7.65 : art. 23), leurs conjoints ou leurs partenaires liés par un PACS, leurs représentants légaux ou leurs usufruitiers.

Sont exclus et non éligibles : le syndic, son conjoint ou son partenaire lié par un PACS, ses ascendants ou descendants, ses parents en ligne collatérale, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme.



Ils sont désignés par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires) ou à défaut de décision prise, à la majorité de l'article 24 (majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés). En cas d'absence de candidatures ou de défaut de majorité, dûment constaté par le procès-verbal établi par le syndic, et notifié à tous les copropriétaires dans un délai d'un mois, le Président du tribunal de grande instance, saisi, soit par un copropriétaire, soit par le syndic lui-même, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil, ou constater l'impossibilité de l'instituer (dans l'hypothèse d'un défaut de candidatures ou de refus d'accepter la fonction : décret du 17.3.67 : art. 48). Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Rôle du conseil syndical (loi du 10.7.67 : art. 21)

Le conseil syndical a pour mission principale d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

La jurisprudence tend à limiter les attributions du conseil syndical à celles qui lui sont conférées par la loi. Sont ainsi déclarées nulles les résolutions d'une assemblée générale habilitant le conseil syndical à nommer le syndic, à approuver ses comptes et supprimant la périodicité de l'assemblée générale (Cass. Civ. III :

27.5.76) ou autorisant le conseil syndical à agir en justice (Cass. Civ. III : 22.5.90).

• Contrôle de la gestion du syndic (décret du 17.3.67 : art. 26)

Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous les autres contrats ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Le conseil syndical dispose de moyens de vérifications étendus. Il peut prendre connaissance et copie, après avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndic et, de façon plus générale, à l'administration de la copropriété. Il peut notamment examiner chez le syndic, préalablement à la réunion de l'assemblée générale, les pièces justificatives des charges de l'immeuble. Sa mission de contrôle des pièces justificatives peut se faire à tout moment de l'année.

• Rôle consultatif (loi du 10.7.65 : art. 21 / décret du 17.3.67 : art. 26)

Il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes les questions concernant le syndicat pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Sa consultation est désormais obligatoire pour les contrats et marchés dont le montant unitaire dépasse un certain

ATELIER 1

LES ORGANES DE LA COPROPRIÉTÉ

seuil fixé par l'assemblée générale (loi du 10.7.65 : art. 21). Cet « avis » n'a juridiquement, aucune force contraignante, ni à l'égard de l'assemblée générale, ni à l'égard du syndic. Il n'est que consultatif. Néanmoins, si le syndic entend passer un contrat ou marché ayant donné lieu à une consultation défavorable, il sera préférable de solliciter l'accord de l'assemblée générale, pour lui éviter d'être déjugé ultérieurement.

- **Autres missions : délégations de pouvoir accordées au conseil syndical (loi du 10.7.65 : art. 25 a / décret du 17.3.67 : art. 26)**

Le conseil syndical peut recevoir de l'assemblée générale une délégation de pouvoirs sur un acte ou une disposition expressément déterminé et relevant de la majorité simple de l'article 24.

La délégation doit fixer l'objet et le montant maximum des dépenses autorisées.

Lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, peut également être votée une délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges.

Dans ce cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile.

- **Assistance par un tiers du conseil syndical dans l'exécution de sa mission (décret du 17.3.67 : art. 27)**

Le conseil syndical peut se faire assister pour l'exécution de sa mission, de toute personne de son choix. Une grande liberté est donc laissée au conseil syndical. Pour une question particulière, le conseil syndical peut demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité concernée.

- **Obligation de rendre compte de sa mission (décret du 17.3.67 : art. 22)**

Le conseil syndical doit rendre compte chaque année de sa mission devant l'assemblée générale des copropriétaires. La forme de cette reddition de comptes n'est cependant pas précisée.

- **Gratuité des fonctions des membres du conseil syndical ainsi que son président (décret du 17.3.67 : art. 22)**

Cependant les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic (ex : recours à un professionnel pour un avis technique : architecte, expert, juriste...).

- **La mise en concurrence des contrats de syndic**

La loi Alur du 24 mars 2014 a confié au conseil syndical la mission de mettre en



concurrence les projets de contrats de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic (renouvellement compris).

La loi Macron du 6 août 2015 a profondément modifié ce dispositif.

Ainsi, tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle, qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire, décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question doit être inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée.

Le conseil syndical peut se prononcer, par un 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.

Le syndic (loi du 10.7.65 : art. 17 / décret du 17.3.67 : art. 28 à 39-1)

Conditions d'exercice

Elles peuvent être exercées par toute personne physique ou morale (décret du 17.3.67: art. 28).

Il peut s'agir d'un copropriétaire bénévole (mais, n'étant pas un professionnel de la gestion immobilière, il se heurte souvent, notamment dans les copropriétés importantes, à des problèmes techniques complexes, pour lesquels il peut manquer de connaissances et de compétences).

Il s'agira, par conséquent, le plus fréquemment d'un « syndic professionnel » extérieur à la copropriété.

Les conditions d'exercice des fonctions du syndic sont réglementées (loi du 2.1.70 et décret du 20.7.72).

Une carte professionnelle, portant la mention « syndic de copropriété » doit être délivrée par la Chambre de Commerce et de l'Industrie.

Elle certifie que :

- le syndic dispose d'une garantie financière, suffisante (cautionnement affecté au remboursement des fonds

ATELIER 1

LES ORGANES DE LA COPROPRIÉTÉ

déposés, ou engagement d'un organisme de garantie collective ou d'un établissement bancaire) ;

- le syndic a souscrit une assurance contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle.

Elle autorise, par ailleurs, le syndic à recevoir toute somme ou valeur résultant de l'administration des biens.

La rémunération du syndic

Les honoraires des syndics sont librement fixés entre les syndics et les syndicats de copropriétaires. Le mandataire professionnel ne peut demander, ni recevoir, directement ou indirectement d'autres rémunérations à l'occasion des opérations de gestion immobilière que celles dont les conditions de détermination sont précisées dans le mandat ou dans la décision de nomination (Cass. Civ III : 12.6.91).

Le syndic peut percevoir deux types de rémunérations : des honoraires pour gestion courante et des honoraires spécifiques forfaitaires complémentaires correspondant à des prestations particulières.

Un décret du 26 mars 2015 définit le contrat-type de syndic et établit la liste limitative des prestations particulières pouvant donner lieu au versement d'une rémunération complémentaire.

Ce décret est applicable aux contrats de syndic conclus ou renouvelés après le 1^{er}

juillet 2015 c'est-à-dire le 2 juillet 2015.

Désignation du syndic

Trois possibilités sont à envisager (loi du 10.7.65 : art. 17) :

- **Nomination par l'assemblée générale**

L'assemblée générale, par une même résolution, désigne le syndic ou le renouvelle dans ses fonctions et approuve son contrat à la majorité de l'article 25 (décret du 17.3.67 : art. 29).

Sur la possibilité d'appliquer la passerelle de l'article 25-1, les avis en doctrine sont très partagés.

En cas de nouvelle désignation du même syndic dans ses fonctions, la décision doit porter tant sur sa désignation que sur son contrat.

Le contrat de syndic doit indiquer au minimum (décret du 17.3.67 : art. 29) :

- sa durée ;
- ses dates de prise d'effet et d'échéance ;
- les éléments de détermination de la rémunération du syndic ;
- les conditions d'exécution de la mission du syndic conformément aux dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965, lesquels définissent les pouvoirs respectifs du syndicat et du syndic.

Les contrats de syndic conclus depuis le 2 juillet 2015 doivent être conformes au



contrat-type défini par le décret du 26 mars 2015.

- **Nomination prévue par le règlement de copropriété**

C'est le cas lorsque le règlement de copropriété est établi par le promoteur avant l'achèvement de la construction ou par le vendeur au moment de la division d'un immeuble ancien en copropriété.

Ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires (loi du 10.7.65 : art. 17).

En pratique, le syndic provisoire est doté des mêmes fonctions et pouvoirs qu'un syndic.

- **Nomination par voie de justice / Copropriété dépourvue de syndic (loi du 10.7.65 : art. 17 décret du 17.3.67 : art. 46 et 47)**

La désignation judiciaire d'un syndic judiciaire n'intervient qu'à défaut de nomination par l'assemblée générale. Il est nommé par le président du tribunal de grande instance (saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires). Cette hypothèse se présente lorsque l'assemblée n'a pu nommer un syndic alors qu'elle était convoquée à cet effet. Dans tous les autres cas où le syndicat est

dépourvu de syndic, l'assemblée générale peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. A défaut d'une telle convocation, le président du TGI désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic.

Le président du TGI fixe la durée de leur mission ; cette mission cesse de plein droit à compter de la désignation d'un nouveau syndic par l'assemblée générale (désignation obligatoire à l'expiration de leur mandat). En pratique, ils sont dotés des mêmes fonctions et pouvoirs qu'un syndic.

- **Nomination par voie de justice / Carence ou empêchement du syndic (loi du 10.7.65 art.18v décret du 17.3.67 : art. 49)**

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic.

Dans les cas d'empêchement ou de carence du syndic, le syndic en fonction peut être assigné par tout intéressé devant le président du TGI statuant en matière de référé en vue de la désignation d'un administrateur provisoire.

L'ordonnance fixe la durée de la mission de l'administrateur provisoire. Celui-ci se voit confier les mêmes attributions qu'un syndic.

ATELIER 1

LES ORGANES DE LA COPROPRIÉTÉ

Durée du mandat

La durée des fonctions du syndic est limitée à 3 ans. Cependant le syndic peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale pour la même durée, autant de fois que les parties le souhaiteront (décret du 17.3.67 : art. 28).

Dérogations

- En cas de vente d'un logement HLM construit ou acquis depuis plus de 10 ans (CCH : art. L. 443-7 et suivants), les fonctions de syndic de la copropriété sont exercées par l'organisme vendeur tant que celui-ci y demeure propriétaire de logements (CCH : art. L. 443-15) ; Toutefois, l'assemblée générale peut désigner un autre syndic lorsque les copropriétaires autres que l'organisme vendeur détiennent au moins 60 % des voix du syndicat.
- Lorsque le syndic a participé directement ou indirectement à la construction de l'immeuble, la durée de ses fonctions est limitée à un an, pendant le délai de la garantie décennale (décret du 17.3.67 : art. 28)

Missions du syndic (loi du 10.7.65 : art. 18)

Le syndic agit en tant que mandataire du syndicat des copropriétaires.

Les principales missions qui lui sont dévolues font l'objet d'une liste non exhaustive (loi du 10.7.65 : art. 18).

• Respect du règlement de copropriété

A ce titre, il doit mettre en demeure, les copropriétaires de se soumettre au règlement et d'exécuter ses dispositions, sous peine de faire appliquer les sanctions prévues par ce règlement.

Par exemple, il agit directement contre un occupant (copropriétaire ou locataire) pour obtenir qu'il cesse d'exercer une activité non autorisée au règlement de copropriété.

• Exécution des décisions de l'assemblée

Le syndic assure l'exécution des décisions de l'assemblée générale.

Il fait notamment exécuter les travaux concernant les parties communes de l'immeuble.

Il ne peut se faire juge de la régularité des décisions de l'assemblée, sous prétexte qu'elles seraient inopportunes.

En revanche, s'il craint d'engager sa responsabilité personnelle en exécutant une décision apparemment illégale, il pourra :

- soit saisir le conseil syndical, s'il en existe un ;
- soit convoquer à nouveau l'assemblée ;
- soit donner sa démission en indiquant ses raisons.



• Administration de l'immeuble

Il est chargé de pourvoir à la conservation, à la garde, à l'entretien de l'immeuble mais ses pouvoirs sont limités à l'exécution des décisions prises en assemblée générale. Il assure cependant seul, les actes de gestion courante : menues réparations, paiement des prestataires, recouvrement des charges.

Il passe les contrats de fournitures.

Il engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de travail. Le syndic n'est pas l'employeur de ce personnel, ce dernier étant le syndicat des copropriétaires.

Seule l'assemblée générale a le pouvoir de fixer le nombre et la catégorie des emplois (décret du 17.3.67 : art. 31).

Il a la garde juridique et matérielle de l'immeuble : il est chargé notamment de veiller à son bon entretien général. Il doit rendre compte de l'accomplissement de ses fonctions devant l'assemblée générale, au moins une fois par an. Ce n'est qu'en cas d'urgence qu'il peut faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. Ces deux conditions (urgence et nécessité de sauvegarde de l'immeuble) doivent être strictement respectées. Il doit alors en informer les copropriétaires et convoquer immédiatement une assemblée générale (décret du 17.3.67 art. 37).

• Conventions passées entre le syndicat et le syndic ou ses proches (loi du 10.7.65 : art. 18 I décret du 17.3.67 : art. 39)

Afin d'assurer une plus grande transparence dans la conclusion des contrats passés entre le syndicat et le syndic ou ses proches, doivent être spécialement autorisées par une décision de l'assemblée générale (à la majorité de l'article 24), les conventions entre le syndicat et :

- le syndic, ses préposés, ses proches (parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus), son conjoint ou la personne liée à lui par un PACS ainsi que leurs parents ou alliés au même degré ;
- une entreprise dont sont parties prenantes (propriétaires ou détenteurs d'une partie de son capital) le syndic, ses préposés, ses proches (parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus), son conjoint ou la personne liée à lui par un PACS ainsi que leurs parents ou alliés au même degré ;
- une entreprise qui détient directement ou indirectement, une participation dans le capital de la société du syndic.

A défaut, les conventions conclues sont inopposables au syndicat.

ATELIER 1

LES ORGANES DE LA COPROPRIÉTÉ

- **Mandat individuel des copropriétaires en cas de subventions publiques (décret du 17.3.67 : art. 39-1)**

Le syndic peut être le mandataire des copropriétaires bénéficiant de subventions publiques pour la réalisation de travaux sur les parties communes. Seuls les syndics professionnels peuvent conclure de tels mandats. Ces conventions sont soumises aux dispositions du Code civil. En conséquence, les contrats doivent définir de manière précise l'étendue de la mission confiée au syndic et la rémunération correspondante.

- **Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien (loi du 10.7.65 : art. 18)**

Afin d'assurer un meilleur suivi et une plus grande transparence dans la gestion, toutes les copropriétés doivent disposer d'un carnet d'entretien de l'immeuble, établi conformément à un contenu défini par décret. Ce document est tenu et mis à jour par le syndic (décret du 30.5.01). Il est remis une copie de ce carnet au copropriétaire qui en fait la demande et aux frais de ce dernier (décret du 17.3.67 : art. 33).

- **Etablissement du budget prévisionnel**

Il tient la comptabilité et prépare également le budget de la copropriété : une comptabilité séparée doit faire apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat, ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

- **Fonds de travaux**

Pour favoriser l'entretien des immeubles, depuis le 1^{er} janvier 2017, un fonds de travaux doit être mis en place dans les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation.

Il est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale peut, à la majorité des articles 25 et 25-1 de la loi de 1965, affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux pour financer des travaux prescrits par les lois et les règlements ainsi que des travaux décidés en assemblée générale.

Elle peut aussi décider, aux mêmes conditions, d'affecter une partie de ces fonds au financement de travaux urgents effectués sur l'initiative du syndic et nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux est voté à la majorité des articles 25 et 25-1 de la loi de 1965. Il ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

Les sommes versées sur ce fonds sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, même en cas de cession de lot.



Le syndic doit ouvrir un compte séparé rémunéré au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai ces cotisations au fonds de travaux. Ce compte est nécessairement distinct de celui qui sert de compte courant au syndicat des copropriétaires. La violation de ces obligations est sanctionnée par la nullité de plein droit du mandat du syndic après un délai de trois mois suivant sa désignation.

Dans les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation de moins de 10 lots, l'assemblée générale peut décider, à l'unanimité, de ne pas constituer de fonds de travaux (art. 14-2 et 18 de la loi de 1965).

- **Compte bancaire séparé**
(loi du 10.7.65 : art. 18)

Principe

Le syndic a l'obligation d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat.

Dérogation

Lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1, dispenser le syndic professionnel d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat.

Le compte unique du syndic fait apparaître dans les écritures bancaires un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat.

Le syndic transmet au président du conseil syndical une copie des relevés périodiques bancaires du sous-compte, dès réception de ceux-ci.

Cette dispense doit être accordée pour une durée déterminée. Elle est renouvelable mais cesse de plein droit en cas de désignation d'un nouveau syndic (décret du 17.3.67 : art. 29-1).

Modalités d'application

Sauf dispense de l'assemblée générale, le syndic est tenu d'ouvrir un compte séparé dans le délai de 3 mois suivant sa désignation. S'il ne le fait pas, son mandat est nul de plein droit, au terme de ce délai.

La nullité de plein droit relevant d'un ordre public de protection des seuls copropriétaires, elle ne peut être demandée au juge en cas de contestation que par les copropriétaires.

En revanche, dans le cas où la copropriété est gérée par un syndic non professionnel, celui-ci doit obligatoirement ouvrir un compte séparé au nom du syndicat.

ATELIER 1

LES ORGANES DE LA COPROPRIÉTÉ

- Le syndic représente le syndicat dans les actes civils et les actions en justice

Le syndic ne peut en principe exercer d'action en justice au nom du syndicat qu'après autorisation de l'assemblée générale, sauf exception, notamment pour les actions en recouvrement de créance du syndicat et les assignations en référé (décret du 17.3.67 : art. 55).

- Secrétariat du syndicat

A ce titre, il convoque les assemblées, établit le procès-verbal des délibérations et en assure la notification.

- L'archivage des documents (loi du 10.7.65 : art. 18 et 18-2 décret du 17.3.67 : art. 33)

Le syndic détient, en principe, les archives du syndicat.

Toutefois, depuis la loi Alur du 24 mars 2014, le syndic est chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, la décision de confier les archives à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

Lorsque l'archivage n'est pas externalisé, le syndic est tenu d'archiver entre autres, les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien, le diagnostic technique de l'immeuble le cas échéant.

Le syndic remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble

et, s'il existe, du diagnostic technique (ainsi le syndic n'a pas l'obligation de répondre à la demande d'un acquéreur éventuel, ce dernier devant s'adresser au propriétaire vendeur ou à son mandataire). Il délivre des copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic doit, dans le mois qui suit la cessation de ses fonctions, remettre les archives du syndicat au nouveau syndic. Si les archives sont confiées à un prestataire extérieur spécialisé, le syndic doit dans ce même délai informer le prestataire du changement de syndic en fournissant les coordonnées du nouveau syndic.

De plus, il est fait obligation au syndic d'établir un bordereau récapitulatif de transmission des pièces dont copie est remise au conseil syndical (décret du 17.3.67 : art. 33-1). En cas de rétention injustifiée des documents par l'ancien syndic, le nouveau syndic ou le président du conseil syndical peut demander la remise des pièces sous astreinte au président du TGI. Cette demande doit être faite comme en matière de référé, et peut donner lieu à une action en dommages et intérêts.

- L'extranet de la copropriété (loi du 10.7.65 : art. 18)

Le syndic professionnel est tenu de proposer, depuis le 1^{er} janvier 2015, en



assemblée générale, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés.

L'assemblée générale peut refuser cette proposition par un vote à la majorité de l'article 25 de la loi.

Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical.

• L'immatriculation du syndicat des copropriétaires

La loi Alur du 24 mars 2014 a instauré une obligation d'immatriculation des copropriétés sur un registre qui est tenu par l'ANAH. C'est au syndic qu'il revient d'effectuer ces démarches d'immatriculation. Toutefois, lors de la mise en copropriété, c'est le notaire qui se charge de faire la déclaration d'immatriculation.

De même, le syndic doit mettre à jour les données renseignées sur ce registre.

A défaut d'immatriculation et de mise à jour, une astreinte peut être appliquée à l'encontre du syndic (maximum 20 euros par lot et par semaine).

Ces démarches d'immatriculation doivent être effectuées :

- depuis le 31 décembre 2016 pour les copropriétés de plus de 200 lots à usage de

logements, de bureaux ou de commerces (loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté).

- à compter du :

- 31 décembre 2017 pour les copropriétés de plus de 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces (loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté).

- 31 décembre 2018 pour les autres copropriétés.

• Autres missions

Consultation des pièces justificatives des charges de copropriété (loi du 10.7.65 : art. 18-1 et décret du 30.12.2015).

Les pièces justificatives des charges de copropriété sont énumérées de manière non limitative.

Il s'agit notamment de :

- Une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs,
- Les factures,
- Les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants,
- La quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune de ces catégories.

Ces pièces doivent permettre :

⇒ A chaque copropriétaire de

ATELIER 1

LES ORGANES DE LA COPROPRIÉTÉ

s'assurer, à la vue des pièces comptables transmises en annexe de la convocation que les dépenses sont justifiées,

⇒ A chaque copropriétaire d'obtenir les justificatifs nécessaires pour la régularisation des charges auprès des locataires.

Depuis le 1^{er} avril 2016, les modalités de consultation sont transmises avec la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires approuvant les comptes.

C'est donc au syndic, et non plus à l'assemblée générale, de fixer les modalités de consultation des pièces justificatives de charges, le lieu de la consultation des pièces justificatives des charges, soit à son siège, soit au lieu où il assure habituellement l'accueil des copropriétaires, le ou les jours et les heures auxquels elle s'effectue.

Lorsqu'il s'agit d'un syndic professionnel, ces jours et heures doivent être fixés pendant les jours et heures d'accueil physique déterminés dans le contrat de syndic.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, le syndic tient les pièces justificatives des charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 classées par catégories à la disposition

de tous les copropriétaires pendant une durée qui ne peut être inférieure à un jour ouvré et doit être, en tout cas, appropriée à la dimension de la copropriété.

Les pièces sont des documents originaux ou des copies.

Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil

Contrôle des comptes par les locataires

Chaque association qui, dans un immeuble ou un groupe d'immeubles, représente au moins 10 % des locataires ou est affiliée à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, désigne au bailleur et, le cas échéant, au syndic de copropriété par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de trois ou plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. Ces représentants ont accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives. A leur demande, l'administrateur de la copropriété les consulte chaque semestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles (loi du 23.12.86 : art. 44).

Les organisations de locataires siégeant à la CNC sont :

- la Confédération Nationale du Logement ;
- la Confédération Générale du Logement ;



- la Confédération du Logement et du Cadre de Vie ;
- la Confédération Syndicale des Familles ;
- l'Association Force Ouvrière Consommateurs ;
- l'Union Nationale des Associations Familiales représentant à la fois les bailleurs et les locataires.

Liste des copropriétaires (décret du 17.3.67 : art. 32)

- Etablissement et tenue à jour de la liste. Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent.
- Communication de la liste. Cette liste n'a pas un caractère confidentiel et peut être communiquée aux copropriétaires qui en font la demande (Rép. Min : JO AN du 2.4.90). Mais la Cour d'appel de Versailles a jugé, à l'inverse que le syndic peut refuser de la communiquer à un copropriétaire (CA Versailles: 13.6.88).

Réception de la TNT (loi du 5.3.07 : art. 8 et 9)

Dans les copropriétés qui ont abandonné l'antenne râteau et souscrit à la place à une offre de distribution télévisuelle par un réseau de communications électroniques, interne à l'immeuble (principalement le câble), le câblo-opérateur peut néanmoins être en mesure de fournir l'accès

aux chaînes de la TNT. Il s'agit du « service antenne numérique ». Le syndic informe les copropriétaires de cette possibilité à l'occasion de l'envoi du relevé de charges.

Lorsque l'installation, en revanche, ne permet pas en l'état de fournir ce service, le syndic porte à l'ordre du jour de la prochaine assemblée l'examen d'une proposition commerciale pour la distribution par câble de la TNT si l'offre du câblo-opérateur le permet. La décision est prise à la majorité de l'article 24 (loi du 10.7.65 : art. 24-1).

L'accès au très haut débit : la fibre optique (lois du 4.8.08 et du 6.8.15 / décrets du 15.1.09)

Dans les copropriétés dépourvues de lignes de communications électroniques en fibre optique permettant de bénéficier du très haut débit, des propositions peuvent être faites par des opérateurs de communications électroniques.

Le syndic est tenu d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, toute proposition émanant d'un opérateur d'installer des lignes de communications électroniques permettant l'accès au très haut débit. La décision d'accepter cette proposition se fera, par dérogation, à la majorité de l'article 24 (loi du 10.7.65 : art. 24-2).

L'assemblée générale peut également, dans les mêmes conditions, donner

ATELIER 1

LES ORGANES DE LA COPROPRIÉTÉ

mandat au conseil syndical pour se prononcer sur toute proposition future émanant d'un opérateur en vue d'installer des lignes de communication électroniques à très haut débit.

Tant qu'une telle installation n'a pas été autorisée, l'ordre du jour de l'assemblée générale comportera de droit un projet de résolution donnant au conseil syndical un tel mandat.

Cette proposition prend la forme d'une convention avec le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires, et détermine les conditions des lignes en fibre optique établies dans l'immeuble et desservant un ou plusieurs utilisateurs.

Cette convention doit :

- prévoir que les opérations d'installation, d'entretien et de remplacement et le cas échéant la gestion des lignes se font aux frais de l'opérateur ;
- fixer la nature et la durée des travaux, y compris la date de fin des travaux d'installation qui doivent s'achever au plus tard six mois à compter de sa signature ;
- autoriser l'utilisation par d'autres opérateurs des réseaux en fibre optique installés (gainés techniques, passages horizontaux éventuellement établis par l'opérateur, lignes de fibre déployées) ;

- rappeler que l'opérateur ne peut ni réclamer de contrepartie financière, ni subordonner sa prestation à la fourniture de services.

• Responsabilité du syndic

La responsabilité du syndic est contractuelle à l'égard du syndicat (Cass. Civ. III : 10.10.90) mais délictuelle à l'égard de chaque copropriétaire pris individuellement (Cass. Civ. III : 6.3.91).

Le syndic, en qualité de mandataire du syndicat, répond du dol et des fautes qu'il commet dans sa gestion, erreurs, négligences, imprudences et omissions.

Par exemple :

- s'il exécute seul un acte qui exige une délibération préalable de l'assemblée ou s'il fait exécuter des travaux non urgents sans y être autorisé par l'assemblée ; en revanche, il n'est pas responsable des déficiences présentées par une installation, s'il a correctement exécuté les décisions de l'assemblée ;
- s'il s'abstient d'exécuter les décisions de l'assemblée ;
- s'il ne prend aucune mesure pour recouvrer les charges arriérées ou pour faire respecter le règlement de copropriété ;
- s'il néglige de convoquer l'assemblée ou s'il refuse de se conformer aux



prescriptions légales et réglementaires pour que l'assemblée puisse valablement délibérer ;

- s'il ne prend aucune mesure pour mettre un terme aux agressions subies par le personnel du syndicat (Cass. Civ. III : 26.4.06).

Sa responsabilité pénale peut être par ailleurs engagée, s'il commet un délit à l'occasion de sa gestion.

La fin de la mission du syndic

Les fonctions du syndic prennent fin :

- par expiration de son mandat, s'il n'est pas renouvelé ;
- par démission volontaire (respect d'un délai de préavis de trois mois - loi du 10.7.65 : art. 18v), décès ou perte de sa capacité juridique (faillite), retrait de la carte professionnelle ;
- par décision de l'assemblée générale à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires. Le décret du 26 mars 2015 définissant le contrat-type de syndic précise que la « révocation doit être fondée sur un motif légitime. La délibération de l'assemblée générale désignant un nouveau syndic vaut révocation de l'ancien à compter de la prise de fonction du nouveau (art. 18, dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965). »

- par la dissolution du syndicat des copropriétaires.

ATELIER 1

LES ORGANES DE LA COPROPRIÉTÉ



L'UNIS, Union des Syndicats de l'immobilier, est une organisation qui rassemble des professionnels de l'immobilier, parmi lesquels les syndicats de copropriété.

L'Université de la Copropriété est une illustration de la volonté des professionnels de l'UNIS d'aller à la rencontre des consommateurs pour

« Mieux vivre l'immobilier ».

Organisée depuis 2010, l'Université de la Copropriété permet aux copropriétaires, notamment ceux qui siègent aux conseils syndicaux, de s'informer et de se former.

« Mieux comprendre pour mieux s'entendre »,
tel est l'objectif poursuivi par cette formation complète découpée en ateliers.



Mieux vivre l'immobilier

unis-immo.fr

Union des syndicats de l'Immobilier

Tél. : 01 55 32 01 00
universite@unis-immo.fr