

LE SYNDIC ET SES FONCTIONS

Le choix du syndic :

La profession de syndic est strictement encadrée par la **loi N° 70-9 du 2 janvier 1970**, dite loi « HOGUET » et par le **décret N° 72-678 du 20 juillet 1972**, qui en précise les conditions d'application. Le syndic peut être professionnel ou non professionnel.

Le Syndic non professionnel est un copropriétaire choisi en assemblée générale. Le syndic bénévole (le syndic non professionnel peut être rémunéré) ne présente aucune garantie financière. Il doit donc ouvrir un compte courant (bancaire ou postal) au nom du syndicat et s'assurer lui-même pour sa propre responsabilité.

Le syndic professionnel doit posséder une carte professionnelle de « gestion immobilière » délivrée par la Préfecture du département où il exerce son activité. Cette carte atteste de la capacité juridique du syndic, de sa compétence, de son aptitude à exercer la profession. Cette carte professionnelle requiert en outre une garantie financière accordée soit par une société de caution, soit par une banque ou un établissement financier habilité à cet effet. Cette garantie financière a pour objet de garantir les fonds versés par les copropriétaires en cas de défaillance du syndic. Le syndic professionnel perçoit des honoraires qui sont votés en assemblée lors de l'approbation de son mandat (le mandat est le contrat du syndic sur lequel est indiqué l'ensemble des tâches et missions du syndic ainsi que le montant des prestations payantes).

Comment est-il désigné ?

Il est nommé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires présents ou non (au moins 50% de tous les millièmes). Si la majorité des voix ne peut-être obtenue lors du premier vote, un second vote doit avoir lieu, soit immédiatement si au moins un tiers des voix a été atteint lors du premier vote, soit lors d'une seconde assemblée si le nombre de voix est inférieur au tiers. Dans ces deux derniers cas, la majorité simple est alors suffisante pour élire le syndic.

Lorsqu'il s'agit d'une construction neuve, le syndic est désigné par le règlement de copropriété (syndic provisoire) à la demande du promoteur. Dans ce cas, son mandat doit être ratifié lors de la première assemblée générale.

A défaut de nomination par l'assemblée générale, un administrateur judiciaire provisoire est alors désigné par le président du tribunal de grande instance, sur demande d'un copropriétaire.

Quelle est la durée du mandat ?

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, renouvelable sur décision de l'assemblée générale. Mais en règle générale, la durée du mandat est d'une année, renouvelable lors de l'assemblée générale annuelle ordinaire.

Ses fonctions cessent de plein droit :

- par expiration du mandat, s'il n'est pas renouvelé.
- par démission volontaire, décès ou perte de la capacité juridique du syndic.
- par la dissolution du syndicat des copropriétaires.
- par décision de l'assemblée en cas de faute grave.

Il existe trois cas où le syndic ne peut exercer ses fonctions :

- le cas de carence (le syndic ne remplit pas ses fonctions).
- le cas d'empêchement (le syndic n'est plus en mesure de travailler).
- le cas d'absence de syndic (le mandat du syndic est expiré).

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le mois suivant la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, les fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat. Le solde des fonds et le reste des archives du syndicat devront être remis au plus tard deux mois passé ce délai.

Quelle est la responsabilité du syndic ?

Le syndic, en qualité de mandataire du syndicat, répond des fautes, erreurs, négligences, imprudences et omissions qu'il commet dans sa gestion. Sa responsabilité est contractuelle à l'égard du syndicat mais délictuelle vis-à-vis de chaque copropriétaire.

Le syndic s'occupe de la gestion quotidienne :

Le syndic administre l'immeuble au nom des copropriétaires. Il accomplit seul l'ensemble des actes assurant sa conservation et la bonne gestion de la copropriété (exemple : assurances, recrutement du personnel, entretien de l'immeuble, exécution des travaux, conservation et mise à jour des documents de la copropriété, etc...). Il exécute les décisions prises en assemblée générale passé le délai des deux mois de contestation, prévu à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965. Cette autonomie est nécessaire dès lors que l'assemblée générale des copropriétaires ne peut être réunie et sollicitée en permanence.

Il peut également, en cas d'urgence, faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, selon une procédure réglementée.

Le syndic prépare les assemblées générales :

Il prépare le budget prévisionnel de l'assemblée générale et les résolutions inscrites à l'ordre du jour avec le conseil syndical. Le syndic fait établir les devis en cas de travaux et notifie tous ces documents à chaque copropriétaire par lettre recommandée lors de la convocation de l'assemblée générale. Il tient une comptabilité séparée, selon le modèle défini par le décret du 14 mars 2005.

Il tient à la disposition de chaque copropriétaire, toutes les pièces justificatives des charges de la copropriété. A cet effet, un jour ouvrable doit être précisé dans la convocation. Il rédige les procès-verbaux des assemblées générales en qualité de secrétaire. En aucun cas, le syndic ne peut présider les assemblées générales.

Le syndic est chargé du recouvrement des charges et des impayés :

Le syndic appelle des provisions trimestrielles correspondant au quart du budget voté et approuvé tous les ans en assemblée générale. Il procède au recouvrement des charges dues par les copropriétaires. Une avance de trésorerie permanente et des provisions spéciales (fonds travaux) peuvent être demandées en fonction du choix et des décisions prises par les copropriétaires.

En cas de non paiement des charges, le syndic peut agir directement contre les copropriétaires défaillants. De plus, le syndic dispose d'un « super-privilège » concernant les créances datant de moins de deux années précédant l'exercice en cours. Le syndic peut saisir la justice en vue de recouvrer les impayés sans avoir besoin d'une autorisation délivrée par l'assemblée générale. Toutefois, le syndic a besoin d'un vote favorable de l'assemblée pour saisir le bien d'un copropriétaire.

Le syndic est le comptable du syndicat des copropriétaires :

Le syndic doit tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat, ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Le syndic doit ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires trois mois maximum après la prise de ses fonctions (sauf si l'assemblée l'en dispense par un vote pris à la majorité absolue). Si le syndic ne respectait pas cette condition, alors son mandat serait nul de plein droit. Le syndic doit également, lors de sa première nomination, et au moins tous les trois ans, faire délibérer l'assemblée sur la constitution de provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements communs, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Le syndic doit en outre demander à l'assemblée générale le mode de placement de la trésorerie lorsque l'assemblée a voté des fonds spéciaux (fonds travaux, de prévoyance,...). Ces fonds peuvent être placés au profit du syndicat.

Le syndic est le garant du règlement de copropriété :

Le syndic s'assure que les copropriétaires respectent l'utilisation des parties communes, la destination de leurs parties privatives telles qu'elles sont définies par le règlement de copropriété. Il cherche à faire cesser à l'amiable les infractions qu'il constate ou dont il a été averti (travaux de transformation d'un lot non autorisés, non paiement des charges, stationnement illicite dans la cour de l'immeuble, ...).