

# copropriété

la boîte à outils



Bien  
gérer

## Le syndic, quel est son rôle et quelles sont ses compétences ?

Comprendre  
le rôle du syndic  
n° 27

“ J’aimerais savoir exactement quels sont les pouvoirs du syndic dans la gestion d’une copropriété? Jusqu’où peut-il aller? Peut-il prendre seul certaines décisions comme engager un recours en justice contre un copropriétaire ou faire réaliser certains travaux? ”

### Pour vous guider

Le syndic exécute les décisions de l’assemblée générale et assure la gestion courante de la copropriété. Il doit se consacrer notamment à la tenue de la comptabilité, la passation des contrats de fournitures, le recouvrement des charges, l’embauche et le licenciement du personnel employé par le syndicat... La loi ALUR ajoute à cette liste la souscription d’un contrat d’assurance garantissant la responsabilité civile du syndicat.

#### Un travail d’équipe sans relation hiérarchique

Le syndic est mandataire du syndicat, il est son représentant légal (il agit en son nom et pour son compte). Il n’est donc pas subordonné ou dépendant à l’égard du syndicat. Le syndic veille au respect du règlement de copropriété par les copropriétaires, ainsi que dans la répartition des charges, notamment. L’article 18 de la loi du 6 juillet 1965 fixe une liste non exhaustive des tâches dévolues au syndic : établir et tenir à jour le carnet d’entretien, établir le budget prévisionnel... Au titre du recouvrement des charges,

il peut donc mettre en œuvre les procédures judiciaires (sauf saisie immobilière) contre des copropriétaires débiteurs sans solliciter l’assemblée générale qui se réunit rarement plus d’une fois par an. Il assume donc la responsabilité du fonctionnement de la copropriété. Quand l’urgence le justifie, il peut décider d’entreprendre des travaux nécessaires à la sauvegarde de l’immeuble et d’engager la dépense correspondante sans vote préalable de l’assemblée générale. Il devra convoquer cette dernière, immédiatement pour faire ratifier sa décision. Ont été considérés par les juges comme des travaux urgents: la réfection des souches de cheminée menaçant de ruine, la réparation d’une fuite de canalisations et les dommages privatifs consécutifs alors que le propriétaire du lot concerné séjournait à l’étranger.

#### La carte professionnelle, l’assurance et la garantie financière

Il existe deux types de syndic : - le syndic « bénévole » (pouvant être rémunéré)

#### Textes

Loi du 10 juillet 1965 et décret du 17 mars 1967, Loi ALUR du 24 mars 2014, Loi Hoguet du 2 janvier 1970 et décret du 20 juillet 1972, Commission des clauses abusives, recommandation n° 96-01 du 17 novembre 1995

## Le syndic, quel est son rôle et quelles sont ses compétences ?

### À retenir

Les modalités d'exécution du mandat du syndic font l'objet d'un contrat passé avec le syndicat et pas avec les copropriétaires à titre individuel. Ceux-ci ne peuvent donc pas le révoquer directement, seule l'assemblée générale a cette capacité. Les syndics sont tenus d'établir un contrat conforme à un modèle type dont le contenu sera défini par un décret. La durée des fonctions du syndic est limitée à 3 ans. En pratique, les contrats sont souvent renouvelés d'année en année. Lorsque le titulaire de la carte professionnelle se fait représenter par ses salariés, elle n'est pas exigée pour ces derniers. Conformément à la loi ALUR, les syndics ont désormais une obligation de formation continue.

### À qui s'adresser ?

Agence départementale d'information sur le logement de Haute-Garonne, Adil 31  
www.adil31.org  
info@adil31.org  
Tél. : 05 61 22 46 221

il est non professionnel, - le syndic professionnel il exerce une activité commerciale et ses fonctions sont réglementées dans le cadre de la loi Hoguet de 1970. Il doit pouvoir justifier qu'il dispose d'une carte et d'une assurance professionnelle et d'une garantie financière. La carte professionnelle est délivrée sur justification de l'aptitude professionnelle.

La loi ALUR instaure dorénavant, la délivrance d'une carte professionnelle portant la mention « syndic de copropriété » au lieu de « gestion immobilière ». Le syndic, détenteur des fonds du syndicat, doit justifier d'une garantie financière qui va protéger le syndicat des risques de carence ou d'insolvabilité du syndic. Pour garantir les conséquences de sa responsabilité civile professionnelle, le syndic doit justifier qu'il a souscrit un contrat auprès d'un assureur agréé.

doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon leur importance. Le montant de ces honoraires est décidé par l'assemblée générale des copropriétaires au cours de laquelle les travaux seront décidés. ■

### La rémunération

Le contrat du syndic, conforme à un modèle type, doit préciser les modalités de sa rémunération. Avec la Loi ALUR, le contrat ne peut mentionner de barèmes sur les prestations spécifiques. Désormais, la rémunération est forfaitaire mais le syndic peut prétendre à des honoraires supplémentaires pour deux cas : - les prestations particulières (liste à définir par décret). Les honoraires perçus par le syndic au titre du recouvrement des charges et de l'établissement de l'état daté ne peuvent dépasser un montant (fixé par décret) - les honoraires spécifiques au titre de la réalisation des travaux. Dans ce cas, sa rémunération

