

Le syndic de copropriété

Quelques définitions

Il ne faut pas confondre ces trois termes :

- le syndicat de copropriété est la réunion de l'ensemble des copropriétaires. La constitution en syndicat a lieu automatiquement sans formalités particulières ;
- le syndic est le représentant du syndicat ; il assure l'exécution des décisions prises en assemblée générale et administre l'immeuble au quotidien en son nom. Un syndic professionnel est titulaire de la carte professionnelle de gestion immobilière. Un syndic bénévole peut être constitué par les copropriétaires et leur conjoint.

Le syndic non professionnel n'est pas rémunéré, il n'offre pas de garantie financière. Il est personnellement responsable de sa gestion et il a souvent des difficultés pour souscrire une assurance couvrant sa responsabilité.

- le conseil syndical assiste le syndic dans son travail et contrôle sa gestion. Ses membres sont élus parmi les copropriétaires, leur conjoint ou leurs représentants légaux lors de l'assemblée générale pour une durée de 3 ans. Le conseil doit élire un président chargé d'assurer la liaison permanente avec le syndic.

Les pouvoirs du syndic

Les pouvoirs du syndic et ses obligations sont fixés par la loi. Globalement, sa mission consiste à gérer l'immeuble, exécuter les décisions de l'assemblée générale et assumer un ensemble de tâches administratives, financières et comptables. Il est ainsi chargé :

- de faire respecter les dispositions du règlement ainsi que les décisions prises par les occupants en assemblée générale ;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien. Dans ce cadre, l'intervention du syndic est très large : elle va du recouvrement des charges à l'organisation des assemblées générales, en passant par le paiement des dépenses courantes et toutes les mesures nécessaires à l'entretien (achat des produits, fournitures, réparations courantes, conclusion des divers contrats de maintenance...) et à sa garde (gestion du personnel – gardiens, concierges – notamment) ;
- d'assurer l'immeuble, notamment en responsabilité civile, incendie, explosion et dégâts des eaux. Le syndic doit suivre les directives du règlement de copropriété, ainsi que celles qui peuvent lui être données par l'assemblée générale, et consulter le conseil syndical si le montant des primes d'assurance dépasse un plafond fixé par l'assemblée générale. En cas de sinistre, le syndic agit pour obtenir le paiement de l'indemnité due au syndicat de copropriétaires.

Chaque copropriétaire doit assurer les risques relatifs à ses parties privatives et à leur occupation. Une police dommage ouvrage doit être souscrite par le syndic en cas de travaux de bâtiment ;

En cas d'urgence, le syndic a l'obligation de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, sans avoir à convoquer au préalable l'assemblée générale. Il doit alors informer les copropriétaires des travaux qu'il fait entreprendre et convoquer immédiatement une assemblée générale qui devra valider sa décision, à la majorité simple. Dans cette situation d'urgence, le syndic peut aussi demander aux copropriétaires le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du devis estimatif, après avoir pris l'avis du conseil syndical s'il existe.

- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble. Cette obligation découle de la loi SRU du 13 décembre 2000. Ce carnet doit être conforme à un modèle type défini par les pouvoirs publics ;
- d'établir le budget provisionnel du syndicat et le soumettre au vote de l'assemblée générale. Il doit tenir une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat, ainsi que la situation de trésorerie du syndicat ;

Les pouvoirs du syndic (suite)

- ▶ de soumettre au vote de l'assemblée générale (majorité absolue selon l'article 25), lors de sa première désignation puis au moins tous les 3 ans, la décision de constituer des provisions spéciales pour financer les travaux susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés par l'assemblée générale. Sont visés les travaux d'entretien et les travaux de conservation (ravalement, révision d'une toiture...) portant sur les parties communes de l'immeuble ou sur les éléments d'équipement communs (ascenseurs par exemple) ;
- ▶ d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sera versé toutes les sommes ou valeurs

reçues au nom ou pour le compte du syndicat des copropriétaires. L'assemblée générale peut toutefois décider, à la majorité absolue, de ne pas ouvrir de compte bancaire séparé.

- ▶ de représenter le syndicat des copropriétaires dans tous les actes de la vie civile (signature des contrats par exemple) et en justice : ainsi, c'est le syndic, et lui seul, qui peut agir en justice au nom de la copropriété (sous réserve, sauf exceptions, d'avoir obtenu une autorisation en ce sens de l'AG) ; à l'inverse, si une action en justice est intentée contre le syndicat des copropriétaires, l'assignation devra être adressée au syndic.

La responsabilité de syndic

La responsabilité du syndic peut être engagée s'il commet des fautes, erreurs, négligences, dans l'exercice des missions dont il a la charge ou s'il outrepassé ses pouvoirs.

Dans des situations exceptionnelles, sa responsabilité pénale peut être engagée. Ce sera le cas par exemple, s'il commet des délits volontaires (détournement de fonds ou de pièces appartenant au syndicat des copropriétaires, abus de confiance...) ou involontaires (blessures causées par sa négligence par exemple).

A titre d'exemple, le syndic pourra être tenu pour responsable envers la copropriété :

- ▶ s'il néglige d'exécuter les décisions adoptées en assemblée générale, de procéder au recouvrement des charges, ou encore de convoquer l'assemblée générale ;
- ▶ s'il fait exécuter des travaux non urgents sans accord préalable de la copropriété, ou à l'inverse, s'il s'abstient de prendre les mesures urgentes que la situation exige ;

- ▶ s'il oublie de consulter le conseil syndical lorsque la loi l'exige ;

- ▶ s'il ne prend aucune mesure pour faire respecter les dispositions du règlement de copropriété ;

- ▶ s'il oublie d'assurer l'immeuble (les parties communes) ;

- ▶ s'il démissionne dans des conditions qui causent un préjudice à la copropriété.

Vis-à-vis des copropriétaires eux-mêmes, la responsabilité du syndic a, par exemple, été admise dans les cas suivants :

- ▶ opposition injustifiée en cas de vente d'un lot de copropriété,
- ▶ rédaction d'un faux procès verbal d'assemblée générale,
- ▶ non convocation à l'assemblée générale,
- ▶ absence d'intervention pour faire cesser un trouble,
- ▶ indications erronées données à un copropriétaire sur ses droits.