



ORCOD LOCHÈRES

La maîtrise d'ouvrage
la ville de Sarcelles



L'opérateur de la mission
Redressement ARC



Bienvenue au « club Orcod »

COMMENT BIEN CHOISIR SON SYNDIC



4^{eme} Atelier- Formation

**Animation le 28 septembre 2023
assurée par Mme Karima BEN AHMED**

**Cet atelier formation est mis en place par la ville de Sarcelles en partenariat avec
l'ARC**



« Le conseil syndical de la copropriété est un rouage indispensable à la bonne gestion de l'immeuble et au contrôle efficace de la mission du syndic, ce qui génère des économies substantielles pour tous les copropriétaires. »

Préambule

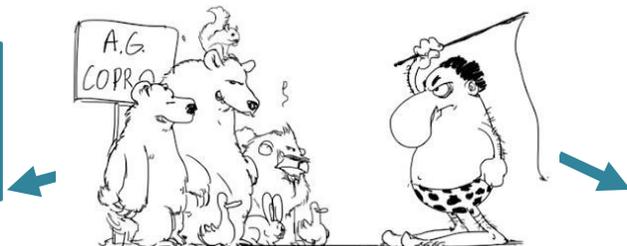
➤ Le fonctionnement du SDC repose sur 3 organes de gestion

Entité juridique « Le Syndicat des Copropriétaires » : L'ensemble des copropriétaires



1 Ils se rassemblent en ASSEMBLEE GENERALE
Pour prendre toutes les décisions: c'est l'organe décisionnel

3 Pour Élire les membres du
CONSEIL SYNDICAL – c'est
l'organe d'assistance et de
contrôle du syndic



2 Pour Désigner un SYNDIC –
c'est le mandataire ou
le représentant du SDC



Le président du conseil syndical est élu par le conseil syndical
hors AG
Il représente le conseil syndical et fait le lien

Introduction : Qu'est-ce qu'un syndic de copropriété ?

Partie 1 : Les obligations du syndic

- 1) Les droits et devoirs du syndic : Généralités
- 2) Focus : les travaux d'urgence
- 3) Focus : l'accès en ligne sécurisé
- 4) Les limites du pouvoir du syndic

Partie 2 : Le contrat de syndic

- 1) Le champ d'application du contrat type
- 2) Les mentions obligatoires du contrat type
- 3) La fiche d'information sur les prix et les prestations proposées
- 4) Les sanctions des manquements au contrat type
- 5) Les prestations à inclure dans le contrat type
- 6) La fixation des honoraires par le contrat type

Partie 3 : Les étapes à respecter pour mettre en concurrence son syndic de copropriété

- 1) Qui peut solliciter le changement de syndic ?
- 2) Mise en concurrence du contrat de syndic
- 3) Focus : les modalités de vote en deuxième lecture
- 4) Les critères de choix

Partie 4 : Les conseils pratiques

- 1) Conseil : bien cibler les besoins de sa copropriété
- 2) Conseil : faire un tableau comparatif
- 3) Les conseils pratiques « contrat de syndic »
- 4) Les critères pour le choix d'un nouveau syndic
- 5) Les conseils en cas de changement de syndic

Annexes

- Article 18 II- de la loi du 10 juillet 1965
- Article 18 IV- et suivants de la loi du 10 juillet 1965

Questions des copropriétaires

Introduction

- Le syndic est le **mandataire** du syndicat des copropriétaires.
- Dans la pratique, cela signifie qu'il est le **gestionnaire de la copropriété** et qu'**il représente celle-ci vis à vis des tiers**.
- Le mandat du syndic est d'une durée de **trois ans maximum**.
- **Le syndic est désigné en assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et a défaut l'article 25-1** (Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote).
- Pour la validité de la décision : **Le ou les projets de contrat du syndic, accompagné(s) de la fiche d'information, sont joint à la convocation (article 11 du décret du 17 mars 1967**

En tant que mandataire/gestionnaire de la copropriété, le syndic est soumis à certaines obligations

En tant que professionnel, il réalise ses missions et engage sa responsabilité dans la gestion de la copropriété

Partie 1 : Les obligations du syndic



- 1) Les droits et devoirs du syndic : Généralités
- 2) Focus : les travaux d'urgence
- 3) Focus : l'accès en ligne sécurisé
- 4) Les limites du pouvoir du syndic

Partie 1 : Les obligations du syndic

1 – Les droits et devoirs du syndic : Généralités

L'article 18 I- de la loi du 10 juillet 1965 prévoit les obligations suivantes pour le syndic :

- d'assurer l'**exécution** des dispositions du **règlement de copropriété** et des **délibérations de l'assemblée générale** ;
- **d'administrer l'immeuble**, de pourvoir à sa **conservation, à sa garde et à son entretien** et, **en cas d'urgence**, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de **tous travaux nécessaires** à la sauvegarde de celui-ci ;
- de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, **la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre**;
- **de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice**

Partie 1 : Les obligations du syndic

1 – Les droits et devoirs du syndic : Généralités

- d'assurer la **conservation des archives relatives au syndicat des copropriétaires**. La décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. **Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic** ; complémentaire au profit du syndic ;
- d'établir et de tenir à jour et à disposition des copropriétaires un **carnet d'entretien de l'immeuble** conformément à un contenu défini par décret ;
- de réaliser les démarches prévues aux articles L. 711-1 à L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation relatifs **à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires, sous peine de l'astreinte prévue au même article L. 711-6** ;
- d'assurer l'**information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale**, selon des modalités définies par décret ;

Partie 1 : Les obligations du syndic

1 – Les droits et devoirs du syndic : Généralités

- de proposer, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente 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. Un décret précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé.**
- **d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;**
- d'ouvrir un **compte bancaire séparé** au nom du syndicat

Partie 1 : Les obligations du syndic

2 – Focus : les travaux d'urgence

Le Syndic a l'**obligation** de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de **tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence**.

Pour cela le Syndic **doit quand même convoquer une assemblée générale** dans le but de faire voter le principe, la réalisation et le financement des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Article 20 – loi du 10 juillet 1965 :

« Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 35 ci-dessus, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Il ne peut demander de nouvelles provisions pour le paiement des travaux qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale qu'il doit convoquer immédiatement et selon les modalités prévues par le deuxième alinéa de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965. »

Partie 1 : Les obligations du syndic

3 – Focus : l'accès en ligne sécurisé

Un décret qui précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne

Le décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 détaille les documents qui doivent être tenus à disposition :

- De tous les copropriétaires : RCP, carnet d'entretien, fiche synthétique, diagnostics techniques, contrats en cours sauf contrat de travail, PV des 3 dernières AG, devis travaux approuvés et contrat de syndic en cours,
- De chaque copropriétaire : compte individuel, montant des charges payés par le copropriétaire, avis d'appel de fonds sur 3 ans,
- Du conseil syndical : balance des comptes, relevés des comptes bancaires, assignation en justices du SDC et décision de justice, liste de tous les copropriétaires, copie de la carte professionnelle et des attestations d'assurance.
- Application : à compter du 1^{er} juillet 2020.





4 – Les limites du pouvoir du syndic

- *Le syndic ne peut pas aller au-delà de son mandat de gestion qui est défini par son contrat et le procès verbal d'assemblée générale,*
- *Le syndic ne peut pas faire d'appels des fonds sans décision d'AG,*
- *Le syndic ne peut pas engager de dépense sans décision d'AG (hors budget prévisionnel),*
- *Le syndic ne pas être membre du conseil syndical, ni présider une AG ou ni détenir de pouvoir*
- *Le syndic bénévole doit être obligatoirement un copropriétaire*



Partie 2 : Le contrat de syndic



- 1) Le champ d'application du contrat type
- 2) Les mentions obligatoires du contrat type
- 3) La fiche d'information sur les prix et les prestations proposées
- 4) Les sanctions des manquements au contrat type
- 5) Les prestations à inclure dans le contrat type
- 6) La fixation des honoraires par le contrat type

1 – Le champ d'application du contrat type

Issu du décret du 26 mars 2015, il est applicable depuis le 2 juillet 2020



- Un contrat type qui s'adresse **aussi aux syndics non professionnels**.
- **Un contrat type** pour assurer toutes les tâches de **gestion courante répétitives** et les **tâches prévisibles** de gestion courante.
- Ce contrat type de syndic doit être **conforme aux prescriptions du décret du 26 mars 2015 en tout point** (forme et contenu).



- Ce contrat contient une **liste limitative des prestations particulières** (décret du 26 mars 2015 applicable à compter du 2 juillet 2015).

Partie 2 : Le contrat de syndic

1 – Le champ d'application du contrat type

- **Le syndic ne peut, en aucun cas, modifier, rajouter, ou supprimer une clause dans le contrat type de syndic.**
- Pénalité de 15€/jour en cas de non transmission des documents au conseil syndical
- Pour info : PLAFONNEMENT état daté 380€ maximum- ordonnance du 30 octobre 2019)
- Des obligations pour les deux parties (SDC /SYNDIC) concernant démission – révocation
- Des obligations en cas de non renouvellement du mandat du syndic

- **À partir du 1er janvier 2022 une fiche d'information standardisée sur le prix et les prestations**
- Pénalité de retard de 15€/jour en cas de non fourniture de la fiche synthétique de la copropriété (ordonnance du 30 octobre 2019)

Partie 2 : Le contrat de syndic

2 – Les mentions obligatoires du contrat type

La proposition de contrat de mandat de syndic professionnel doit mentionner (article 3 de la loi du 2 janvier 1970 dite loi HOGUET) :

- **sa carte professionnelle**, désormais délivrée par la Chambre de commerce et d'industrie pour 3 ans ;
- **son assurance de responsabilité civile professionnelle** le garantissant pour toutes les fautes civiles dommageables commises dans le cadre de l'exécution de sa mission ;
- **sa garantie financière** le couvrant pour les fonds gérés pour le compte du syndicat des copropriétaires sur son compte bancaire séparé et rémunéré,
- **La durée de mandat, ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance**
- **les modalités de détermination de sa rémunération** (honoraires de gestion courante et pour prestations particulières).

Toute démission implique de respecter un **préavis de trois mois** :

- il faut ensuite **convoquer une assemblée générale destinée à désigner un nouveau syndic**, dont **le mandat ne prend effet qu'un jour franc après la tenue de l'assemblée générale** (décret du 2 juillet 2020) ;

Partie 2 : Le contrat de syndic

3 – La fiche d'information sur les prix et les prestations proposées

La fiche d'information est rendue obligatoire à partir du 1er janvier 2022

Depuis l'arrêté du 30 juillet 2021 précisant le **format et le contenu de la fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic**

4 – Les sanctions des manquements au contrat type

- **Tout manquement à ces obligations sera passible d'une amende administrative dont le montant ne pourra excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale.** Cette amende sera prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation relative à la procédure de sanctions administratives.
- **La possibilité de conclure une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic**
- Désormais, le syndic pourra conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic, après autorisation expresse de l'assemblée générale donnée à la majorité des voix exprimées de tous les copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Ces prestations ne pourront figurer dans le contrat de syndic.
- Le syndic soumettra également à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la même majorité toute convention passée entre le syndicat et une personne ou une entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitalistique ou juridique, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

Partie 2 : Le contrat de syndic

5 – Les prestations à inclure dans le contrat type

DEPUIS LE 2 JUILLET 2015, LE CONTRAT TYPE de SYNDIC CONTIENT DEUX ANNEXES :

- **ANNEXE 1 = UNE LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT**
- **ANNEXE 2 = UNE LISTE LIMITATIVE DES PRESTATIONS PARTICULIÈRES POUVANT DONNER LIEU AU VERSEMENT D'UNE RÉMUNÉRATION SPÉCIFIQUE COMPLÉMENTAIRE**



Partie 2 : Le contrat de syndic

5 – Les prestations à inclure dans le contrat type

ANNEXE 1 : La liste non limitative des prestations incluses dans le forfait

➤ **Les prestations incluses dans le forfait « de gestion courante » :**

- **Les tâches ajustables**
- **Les services valorisables**

Les tâches ajustables sont au nombre de trois :

- nombre de réunions du conseil syndical avec le syndic ;
- nombre de visites de l'immeuble avec le syndic ;
- nombre d'heures et plage horaire de la tenue d'assemblée générale annuelle,

Les services valorisables concernent deux opérations qui entraînent une dévalorisation des honoraires de base du syndic :

- la dispense d'un extranet ;
- le recours à une société d'archivage.

Partie 2 : Le contrat de syndic

5 – Les prestations à inclure dans le contrat type

ANNEXE 2 : Liste limitative des prestations particulières pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire

➤ **Les honoraires supplémentaires : « Tâches HORS gestion courante »**

- Prestations relatives **aux réunions CS, aux visites de la copropriété et aux AG supplémentaires**
- Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres
- Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division :
- Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires)
- Autres prestations

➤ **« Les honoraires privatifs »**

Partie 2 : Le contrat de syndic

6 – La fixation des honoraires par le contrat type

Honoraires qui peuvent être prévus par contrat de syndic

Prestations pour gestion courante	<p>Le montant est librement négocié entre les parties. Il s'agit d'un montant forfaitaire annuel payable par trimestre. Rappelons que les prestations sont non limitatives. (loi du 10.7.65 : art. 18-1-A / décret du 26.3.15 : annexe 1)</p>
Toutes les prestations (hors gestion courante)	<p>Le montant est librement négocié entre les parties au forfait ou à la vacation, Attention nous vous rappelons que ces prestations sont précises et limitatives (loi du 10.7.65 : art. 18-1-A / décret du 26.3.15 : annexe 2)</p>
Travaux 14-2 de la loi 10/07/65	<p>Votés obligatoirement en AG Le montant est librement négocié entre les parties et exprimé en pourcentage du montant hors taxe des travaux, avec un taux dégressif selon leur importance. (loi du 10.7.65 : art. 18-1-A)</p>
Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires (recouvrement, mutations)	<p>Le montant est librement négocié pour l'instant entre les parties Néanmoins il est prévu un décret qui plafonnera leurs coûts (380€ au maximum pour l'état daté). (loi du 10.7.65 : art. 10-1)</p>

Partie 3 : La mise en concurrence du syndic



- 1) **Qui peut solliciter le changement de syndic ?**
- 2) **Mise en concurrence du contrat de syndic**
- 3) **Focus : les modalités de vote en deuxième lecture**
- 4) **Les critères de choix**

Partie 3 : La mise en concurrence du syndic

1 – Qui peut solliciter le changement de syndic ?

1 - Le conseil syndical

OU

2 - Un copropriétaire (même membre du CS à titre individuel)

Partie 3 : La mise en concurrence du syndic

2 – Mise en concurrence du contrat de syndic

Article 21 de la loi du 10 juillet 1965 – alinéas 3 ; 4 et 5

« En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1-A et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article.

Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A cette fin, il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente.

Dans tous les cas, un copropriétaire peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, appelée à se prononcer sur la désignation du syndic, l'examen de projets de contrat de syndic qu'il communique à cet effet.

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. »

3 – Focus : les modalités de vote en deuxième lecture



Article 19 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967

« Pour l'application des articles 25-1 et 26-1 de la loi du 10 juillet 1965, **lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder au second vote prévu à ces articles qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité applicable au premier vote.** »

Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

4 – Les critères de choix

Conseils en cas de changement de syndic



Partie 4 : Les conseils pratiques



- 1) Conseil : bien cibler les besoins de sa copropriété
- 2) Conseil : faire un tableau comparatif
- 3) Les conseils pratiques « contrat de syndic »
- 4) Les critères pour le choix d'un nouveau syndic
- 5) Les conseils en cas de changement de syndic

Partie 4 : Les conseils pratiques

1 – Conseil : bien cibler les besoins de sa copropriété

ATTENTION : Il faut absolument bien adapter votre contrat type syndic aux besoins spécifiques de votre copropriété.

Il faut faire 3 fiches :

- **La première fiche a pour objet de décrire les caractéristiques de la copropriété** (nombre de lots, équipements collectifs, présence de gardien, type d'énergie utilisée pour le chauffage collectif...)
- **La deuxième fiche a pour fonction de présenter les besoins et attentes du conseil syndical en fonction des caractéristiques de la copropriété** (nombre de visites de l'immeuble, nombre de réunions du conseil syndical, plage horaire et durée minimum des assemblées générales....)
- **La dernière fiche est à remplir par le syndic afin qu'il présente son organisation ainsi que les services dont il dispose en interne pour assurer une bonne gestion des copropriétés.**

Partie 4 : Les conseils pratiques

2 – Conseil : faire un tableau comparatif

Analyse comparative des devis pour une copropriété de 110 logements								
Intitulé	A	B	C	D	A	B	C	D
Nbe de copropriétés suivi par un gestionnaire								
Lieu d'établissement du syndic								
Coût du contrat de base	36 000 €	24 000 €	18 000 €	21 120 €	1	2	4	3
Plage horaire de l'AGO	09h-17h	09h-21h	09h-19h	18h-23h30	1	3	2	4
Durée de l'AGO	2h	3h	2h	5h30	2	3	2	4
Coût d'une AG supplémentaire (base : 18h-21h)	coût horaire (648€)	25€/lot (2 750 €) + coût horaire -> 3131€	1 800 € forfaitaire	21,6€/lot (2 376 €) 18h-20h -> 2736€	4	1	3	2
Nombre de réunions forfaitaires avec le CS	5 (2h chaque)	2 (2h par réunion)	2 (jusqu'à 19h)	4 de 3h	3	2	2	4
Coût de la réunion supplémentaire (base : 18h-20h)	coût horaire	Coût horaire. 2h minimum	coût horaire	coût horaire	2	4	1	3
Nombre de visites de l'immeuble	10 visites d'1h (sans rapport et sans présence CS)	3 de 3h	non précisé. 1h minimum sans présence du CS	8 de 2h avec rédaction de rapport et en présence CS	3	2	1	4
Coût de la visite supplémentaire	coût horaire	coût horaire	coût horaire	coût horaire	2	4	1	3
Existence d'un service contentieux				Oui (très efficace)				
Coût horaire	09h-18h -> 144 € TTC 18h-22h -> 216 € TTC 22h et + -> 288 € TTC	09h-18h -> 87€ TTC 18h-22h -> 127€ TTC 22h et + -> 182€ TTC	09h-20h -> 150€ TTC 20h-22h -> 225€ TTC 22h et + -> 300€ TTC	09h-17h30 -> 96€ TTC 17h30-20h -> 108€ TTC 20h-22h -> 144€ TTC 22h-00h -> 192€ TTC + 00h -> 300€ TTC	2	4	1	2
TOTAL FRAIS GESTION					20	25	17	29
Mise en demeure par lettre AR	40 €	40 €	28 €	36 €	2	2	4	3
Relance après MED	40 €	25 €	15 €	96 €	2	3	4	1
Protocole d'accord sous seing signé	190 €	30 €	150 €	96 €	1	4	2	3
Constitution d'hypothèque	365 €	205 €	180 €	216 €	1	3	4	2
Mainlevé d'hypothèque	365 €	255 €	150 €	180 €	1	2	4	3
Injonction de payer	190 €	305 €	190 €	294 €	4	2	4	3
Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice	290 €	305 €	190 €	240 €	2	1	4	3
Suivi du dossier avocat	190 €	254 €	495 €	coût horaire	4	2	1	3
Remise du dossier à l'huissier pour commandement de payer	-	205 €	-	-				
TOTAL CONTENTIEUX					17	19	27	21
TOTAL					37	44	44	50
	1 point	2 points	3 points	4 points				

Partie 4 : Les conseils pratiques

3 – Les conseils pratiques « contrat de syndic »

- Exiger le **strict respect du contrat type** prescrit par le décret du 26 mars 2015.
- Négocier une **durée** de votre **AG en cohérence avec l'heure habituelle de fin des AG**.
- Prévoir annuellement à minima **4 visites** de la copropriété.
- Introduire un **minimum de réunions avec le conseil syndical** (4) + celles relatives à la **préparation de l'AG**.
- **Refuser l'externalisation des archives** et si cela est nécessaire, déduire la facture d'externalisation du forfait de base.
- Si le syndic ne propose pas d'extranet, **déduire du forfait de base la facturation de mise en place d'un extranet externe ou un forfait de 12 €/lot/an**.
- **Refuser les honoraires supplémentaires proposés dans le cadre d'une résolution en AG**, c'est illégal.
- **Supprimer les frais de Photocopies** y compris celles de l'AG ET PV.
- Bien **négocier les tarifications privatives**
- Plafonnement des honoraires état daté 380€ maximum
- Voter un **protocole de recouvrement** et **vérifier les facturations privatives** sur le comptes des **copropriétaires débiteurs** au sens de l'article 10-1 de la loi du 10/07/1965

Partie 4 : Les conseils pratiques

4 – Les critères pour le choix d'un nouveau syndic

- 1 - Choisir un syndic adapté à votre copropriété**
- 2 - Informer le futur syndic sur la situation de la copropriété**
- 3 - Contrôler sa carte professionnelle S (gestion)**
- 4 - Contrôler sa caisse de garantie financière**
- 5 - Contrôler son assurance Responsabilité Civile Professionnelle (RCP)**
- 6 - Contrôler l'attestation professionnelle d'aptitude** (article 9 du décret du 20 juillet 1972).
- 7 - Demander des références de copropriétés gérées par le cabinet**
- 8 - Faire jouer la concurrence/comparer plusieurs propositions afin d'en sélectionner deux pour l'AG**



Partie 4 : Les conseils pratiques

5 – Les conseils en cas de changement de syndic



- **Bien contrôler les comptes** du SDC et notifier par écrit au syndic les éventuelles erreurs et modifications sollicitées par le CS
- **Envoyer en lettre AR, les projets de résolutions** ainsi que le **les nouveaux contrats au syndic avant la préparation de l'ordre du jour**
- **La préparation de l'ordre du jour par le syndic avec le conseil syndical est impératif** (Article 26 du décret du 17/03/67)
- **Le quitus n'est pas prévu dans la loi du 10/07/1965, il faut absolument le retirer de l'ordre du jour afin de préserver VOS intérêts et CEUX du SDC (à défaut votez contre).**

- Article 18 II- de la loi du 10 juillet 1965
- Article 18 IV- et suivants de la loi du 10 juillet 1965

Article 18 II- de la loi du 10 juillet 1965

Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat
A ce titre, le syndic est chargé (article 18 de la loi du 10 juillet 1965) :

- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;
- d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. *Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci ;*

Article 18 II- de la loi du 10 juillet 1965

Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat
A ce titre, le syndic est chargé (article 18 de la loi du 10 juillet 1965) :

- d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci....
- A l'exception du syndic provisoire et de l'administrateur provisoire désigné en application des articles 29-1 et 29-11, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.

Article 18 IV- et suivants de la loi du 10 juillet 1965

- **IV. Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.**
- **V. 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.** En cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur ad hoc peut être désigné par décision de justice.
- **VI. Le contrat de syndic est conclu pour une durée déterminée. Il est approuvé par une décision expresse de l'assemblée générale.**
- **VII. Lorsqu'une partie ne souhaite pas conclure un nouveau contrat de syndic avec le même cocontractant, il peut y être mis fin sans indemnité, dans les conditions suivantes.**

- **Les questions de la désignation d'un nouveau syndic ainsi que de la fixation d'une date anticipée de fin de contrat sont portées à l'ordre du jour d'une assemblée générale tenue dans les trois mois précédant le terme du contrat. Lorsque l'initiative émane du syndic, celui-ci informe le conseil syndical de son intention de ne pas conclure un nouveau contrat au plus tard trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.**

L'assemblée générale désigne un nouveau syndic et fixe les dates de fin du contrat en cours et de prise d'effet du nouveau contrat, qui interviennent au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

Article 18 IV- et suivants de la loi du 10 juillet 1965 (2/2)

- VIII. Le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie.

- Lorsque le syndic est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical, ou à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires.

Dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

Lorsqu'au cours de cette assemblée générale le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

- Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochée(s).

- L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

- Lorsqu'au cours de la même assemblée le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.





ARC - Karima BEN AHMED

Merci pour votre attention !

Pour toute question, contactez-nous :

orcod-gestion-locheres@arc-copro.fr ou 07 66 87 96 44

Ce support de formation est la propriété de l'ARC.
Toute reproduction est interdite sans l'accord de l'ARC.