



Toutefois, les actes que le syndic aurait passés pour le syndicat avec des tiers de bonne foi, demeurent valables.

■ L'approbation des comptes et le quitus

» Le syndic doit rendre compte de sa gestion financière et de l'exécution de sa mission au syndicat des copropriétaires, chaque année au cours de l'assemblée générale. Il tient les pièces justificatives des charges de copropriété à la disposition de tous les copropriétaires, au moins un jour ouvré, pendant le délai de 21 jours minimum précédant la tenue de l'assemblée. Les copropriétaires se prononcent sur l'approbation des comptes de l'exercice à la *majorité de l'article 24**. L'assemblée générale a la possibilité d'approuver les comptes en émettant une réserve inscrite au procès-verbal.

L'approbation des comptes permet au syndic d'exiger de chaque copropriétaire le solde des charges de l'exercice écoulé.

» Donner quitus : après avoir exposé ses comptes, le syndic demande à l'assemblée le quitus pour l'exercice écoulé. Il implique l'approbation des comptes (qui doit faire l'objet d'un vote distinct du quitus) et la ratification des actes passés du syndic. Il décharge le syndic de sa responsabilité vis-à-vis des copropriétaires et vis-à-vis des tiers.

» L'assemblée est bien sûr libre de refuser le quitus et l'approbation des comptes, par exemple, si le syndic n'a pas fourni les justifications qui lui ont été demandées. Dans ce cas, le syndic modifie ses comptes dans le sens souhaité par les copropriétaires et leur fait approuver les comptes rectifiés.

■ Empêchement ou carence du syndic dans sa mission

Si le syndic ne peut plus exécuter sa mission parce qu'il est empêché (malade ou accidenté) ou quand il y a carence du syndic (il n'exécute pas les décisions adoptées par l'assemblée générale) : après une mise en demeure sans réponse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut décider d'assigner le syndic en référé devant le tribunal de grande instance et faire désigner un administrateur provisoire. Cette solution ne s'applique que si le règlement de copropriété n'a rien prévu.

LE CHANGEMENT DE SYNDIC

■ Révocation

Le syndic peut être révoqué en cours de mandat lorsqu'il a commis des fautes justifiant la cessation de son mandat. La révocation doit être suffisamment motivée pour éviter une action du syndic en dommages et intérêts.

La décision de révocation du syndic doit être votée par l'assemblée générale. Lors de cette même assemblée, il est indispensable de présenter un ou plusieurs candidats à la fonction de syndic, en vue de désigner au cours de l'assemblée un nouveau syndic.

A défaut il faudra demander au tribunal la nomination d'un administrateur provisoire.

■ Le passage d'un syndic à un autre

Dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, la situation de la trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat, accompagné d'un bordereau récapitulatif de ces pièces, dont une copie est remise au conseil syndical. S'il a confié les archives à un prestataire spécialisé, l'ancien syndic doit dans le même délai d'un mois lui fournir les coordonnées du nouveau syndic.

Dans le délai de trois mois à compter de la cessation de ses fonctions, il lui verse le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et lui communique l'état des comptes de chaque copropriétaire et de l'ensemble de la copropriété.

** Pour les règles de majorité prévues par la loi du 10 juillet 1965 : cf. dépliant n°4.*



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement et fait partie d'un réseau national animé par l'ANIL.

Pour tout renseignement sur le réseau : www.anil.org

Syndic... syndicat de copropriétaires, conseil syndical



Qui fait quoi ?



SYNDIC, SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES, CONSEIL SYNDICAL, ...QUI FAIT QUOI ?

Professionnel ou non, le syndic est mandaté par le syndicat des copropriétaires.

Il a pour mission d'exécuter les décisions prises en assemblée générale, d'administrer l'immeuble, de tenir la comptabilité du syndicat et de représenter le syndicat de copropriétaires. Il est responsable devant le syndicat de la bonne exécution de la mission qui lui est confiée. Il conseille, assiste et informe le syndicat des copropriétaires.



LE CHOIX DU SYNDIC

La copropriété peut choisir un syndic professionnel ou un syndic non professionnel (un copropriétaire)

► Le **syndic professionnel** est titulaire d'une carte portant la mention « gestion immobilière » et doit justifier d'une garantie financière permettant la restitution des sommes versées par les copropriétaires, ainsi que d'une assurance couvrant sa responsabilité civile et professionnelle.

La mission du syndic est définie dans le contrat de mandat, librement débattu entre le syndic et le syndicat des copropriétaires et soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

► Le **syndic non professionnel** est un copropriétaire ; il peut intervenir à titre gratuit (syndic bénévole) et se faire rembourser uniquement les frais exposés, ou être rémunéré par la copropriété. Il n'est pas tenu de souscrire une assurance responsabilité civile mais il a intérêt à le faire ; les frais de cette assurance sont normalement pris en charge par la copropriété.

■ La désignation du syndic et son contrat

■ L'**assemblée générale désigne** le syndic et approuve son contrat à la majorité des voix de tous les copropriétaires (*majorité de l'article 25*)*. Toutefois lorsqu'il y a création d'une copropriété, il peut être nommé par

le règlement de copropriété. Ce syndic provisoire a pour mission de réunir la première assemblée générale qui désignera alors le syndic.

► Si l'assemblée générale ne parvient pas à décider de la nomination d'un syndic ou du renouvellement de son mandat, ou en l'absence de syndic, tout copropriétaire peut demander au président du tribunal de grande instance de désigner un administrateur provisoire ; il sera chargé de convoquer l'assemblée générale en vue de désigner un syndic.

■ Le **contrat du syndic** doit indiquer sa durée, sa date de prise d'effet, les éléments de détermination de la rémunération du syndic et les conditions d'exécution de sa mission.

Le syndic peut percevoir deux types de **rémunérations** dont le montant est librement fixé entre le syndic et le syndicat des copropriétaires : des honoraires pour gestion courante et des honoraires spécifiques pour prestations particulières.

Les honoraires spécifiques pour travaux sont encadrés : ils correspondent à des dépenses hors budget dont la liste est limitée (il s'agit d'une manière générale, des travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs) et qui doivent être votées par l'assemblée générale en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 de la loi du 10 juillet 1965. Le montant de ces honoraires

spécifiques est voté lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité.

► La **durée** du mandat du syndic est fixée par l'assemblée générale dans la limite de trois ans maximum ; l'assemblée générale peut désigner le même syndic, une ou plusieurs fois, pour une durée, librement négociée, de trois ans maximum ; un nouveau contrat est établi et approuvé par l'assemblée générale, à chaque fois.

LES MISSIONS DU SYNDIC

■ Il assure l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale.

■ Il administre l'immeuble, pourvoit à sa conservation, sa garde et à son entretien. Cette mission générale le conduit à faire réaliser les réparations courantes et les travaux urgents nécessaires, à veiller à l'approvisionnement en combustible, eau, électricité, gaz...

Il conclut au nom du syndicat divers contrats : police d'assurance, recrutement du personnel de la copropriété, contrats de fournitures de combustible.

■ Il tient la **comptabilité** du syndicat et assure le recouvrement des charges.

■ Il soumet au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements communs.

■ Il établit et tient à jour le carnet d'entretien de l'immeuble.

■ Il conserve l'ensemble des documents relatifs à la copropriété et tient à jour la liste de tous les copropriétaires.

■ Il représente le syndicat de copropriété en justice.

■ La comptabilité du syndicat

Le syndic est chargé d'établir un budget prévisionnel du syndicat et de le soumettre au vote de l'assemblée générale. Le budget est limité aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble.

Le budget est préparé par le syndic et voté par l'assemblée avant le début de l'exercice qu'il concerne. Depuis le 1^{er} janvier 2007, les documents comptables (*état financier du syndicat, compte de gestion général et projet de budget*) doivent être présentés avec les comparatifs des documents correspondants de l'exercice précédent et selon un modèle réglementé.

Une comptabilité séparée doit faire apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat, ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

■ L'obligation d'ouvrir un compte séparé

Le syndic a l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat. Sur ce compte sont déposées toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat, notamment celles versées par les copropriétaires.

L'assemblée générale peut décider, pour une durée déterminée, de ne pas ouvrir de compte séparé à la majorité de l'article 25 ou de l'article 25-1*, sous réserve d'avoir un syndic professionnel.

Le mandat du syndic est nul, s'il n'a pas procédé à l'ouverture du compte séparé à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation : dans ce cas, la copropriété se trouve sans syndic ; il faut faire nommer un administrateur provisoire par le tribunal de grande instance.