



## Syndics : une mission étendue à contrôler étroitement

L'ordonnance entend « clarifier les relations contractuelles entre le syndic et le syndicat des copropriétaires ». Si l'intention est affichée sans ambiguïté, les mesures permettant sa mise en œuvre l...

L'ordonnance entend « clarifier les relations contractuelles entre le syndic et le syndicat des copropriétaires ». Si l'intention est affichée sans ambiguïté, les mesures permettant sa mise en œuvre le sont beaucoup moins. La plus spectaculaire confère des pouvoirs supplémentaires aux syndics. À partir du 1er juin 2020, lors de la conclusion ou du renouvellement de leur contrat (1), ils pourront facturer de nouveaux services aux copropriétaires. Il suffira d'obtenir l'aval de l'assemblée générale (AG) à la majorité de l'article 24 (voix exprimées de tous les copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance). Une brèche dans le contrat-type, qui limite strictement les prestations particulières facturables hors forfait en les énumérant dans une liste exhaustive.

### Un cadeau fait aux professionnels ?

L'octroi de ces prérogatives réjouit en tout cas les fédérations professionnelles - Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) et Union des syndicats de l'immobilier (Unis) - qui dénoncent depuis longtemps le « carcan du contrat-type ». « C'est une autoroute ouverte aux syndics qui risquent de proposer des offres commerciales ne relevant pas de la gestion des copropriétés », s'indigne, pour sa part, Émile Hagège, directeur général de l'association des responsables de copropriété (ARC). Dans un communiqué, la Fnaim met ainsi en avant des services de type conciergerie, baby-sitting et dog-sitting (sic), inspirés du modèle anglo-saxon. « Il s'agit déjà d'un dévoiement de l'ordonnance, qui autorise seulement le syndic à proposer des prestations concernant le syndicat, et non des services à la personne ciblant seulement certains propriétaires », poursuit Émile Hagège, qui assure avoir déjà alerté sur ce risque la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF).

### À savoir

Le syndic doit transmettre au conseil syndical, à sa demande, tout document relatif à la gestion de la copropriété. S'il s'abstient, au-delà d'un mois, des pénalités par jour de retard sont imputées sur ses honoraires de base.

(Art. 21 modifié de la loi du 10.7.65).

Cette nouvelle mesure devrait néanmoins permettre de régulariser des pratiques existantes - au demeurant discutables - de certains cabinets de syndics, à en croire Jean-François Eon, directeur du courtier en syndics Syneval. Ainsi, la fourniture d'un pré-état daté ou d'un service d'assistance juridique délivré, moyennant finances, au copropriétaire en faisant la demande. Les copropriétaires devront être très vigilants et s'assurer que leur syndic est de bonne foi. Ils peuvent valider des prestations hors contrat et consentir à les régler, s'il est bien clair qu'il ne s'agit pas, pour le syndic, de rendre payantes des prestations qui lui incombent dans le cadre du forfait de gestion. « Libre à une copropriété qui n'entend pas payer pour de tels services de les refuser », insiste Hugues Périnet-Marquet, président du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI). « La fourniture de prestations de service sera décidée au cas par cas, en fonction des besoins des copropriétés », assure Jean-François Eon. Et ces besoins sont parfois légitimes. « Typiquement, lorsque le syndic intervient en tant que maître d'œuvre pour le compte d'un copropriétaire, supervisant les travaux consécutifs à un dégât des eaux, par exemple, dans ses parties privatives, lorsque les dommages portent à la fois sur celles-ci et sur les parties communes de l'immeuble », illustre Olivier Safar, président de la commission copropriété de l'Unis. Ou comme dans cet immeuble neuf de standing de l'ouest parisien



[Visualiser l'article](#)

pour lequel le syndic se propose de gérer un studio commun mis à disposition des copropriétaires afin d'y recevoir leurs visiteurs.

#### D'un syndic à l'autre

Les règles du jeu concernant le changement de syndic sont modifiées.

– Quand le syndicat met fin au mandat du syndic en place, dans les 3 mois avant la fin du contrat, une AG doit se prononcer sur la désignation du nouveau syndic, en précisant les dates de fin du contrat en cours et de prise d'effet du nouveau contrat. Elles ne peuvent intervenir moins d'un jour franc après la tenue de cette assemblée (1).

– Le conseil syndical peut initier la résiliation du contrat de syndic pour « inexécution suffisamment grave ». Il fait alors inscrire par le syndic cette question à l'ordre du jour de la prochaine AG, en précisant ce qui lui est reproché. Si l'AG vote la résiliation, elle fixe sa date de prise d'effet, au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée. Et désigne le nouveau syndic en fixant la date de prise d'effet de son contrat (2). Le jour franc imposé par l'ordonnance est, selon Jean-François Eon, de Syneval, dangereux : « Le syndic peut en profiter pour passer des écritures comptables et récupérer à la dernière minute des honoraires », estime-t-il.

– L'ancien syndic doit transmettre les archives de la copropriété à son successeur, sous astreinte, dans un délai d'un mois. Un délai réduit à 15 jours pour la situation de trésorerie et les références des comptes bancaires (3).

(1) Art. 18 VII nouveau de la loi du 10.7.65. (2) Art. 18 VIII nouveau. (3) Art. 18-2 modifié.

#### Simplifier la mise en concurrence

Exit la périodicité triennale présidant à la mise en concurrence du contrat de syndic. À présent, le conseil syndical est tenu d'y procéder à chaque désignation de syndic (élection d'un nouveau ou reconduction de celui en place). Sauf dispense votée par l'assemblée générale (AG) précédant celle appelée à se prononcer sur le renouvellement du syndic. L'inscription de cette dispense à l'ordre du jour est désormais laissée à l'initiative du conseil syndical, même si la décision est prise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires (1). Rien n'interdira toutefois, comme par le passé, à un copropriétaire, y compris en cas de dispense, de proposer un projet de contrat à l'AG. Quoi qu'il en soit, l'absence de mise en concurrence ne remettra pas en cause la désignation du syndic.

(1) Art. 21 modifié de la loi du 10.7.65.

#### Un cadrage pour éviter les abus

Il n'était pas question d'ouvrir au syndic une telle porte, sans l'assortir de garde-fous. Un décret, encore à paraître, doit définir plus précisément ces nouvelles prestations. Un vote est nécessaire, à la majorité simple de l'article 24, pour autoriser « toute convention passée entre le syndicat et une personne ou entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitalistique ou juridique ». Faute d'autorisation, la convention est inopposable à la copropriété. « Nul doute que certains syndics chercheront, par ce biais, à faire du découpage de prestations relevant de la gestion courante, normalement couvertes par les honoraires de base », insiste David Rodrigues, juriste à l'association Consommation logement et cadre de vie (CLCV). C'est pourquoi l'ordonnance renforce l'obligation faite au syndic de respecter le modèle type de contrat, désormais sanctionnée d'une amende administrative (3 000 € maximum pour une personne physique, 15 000 € pour une personne morale) (2). Tout projet de contrat soumis à l'assemblée lors de la mise en concurrence du syndic devra donc être conforme au contrat-type. Il devra aussi être accompagné d'une fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic en dehors de sa mission, dont la forme doit encore être fixée par arrêté. Aux copropriétaires, guidés par le conseil syndical, de lire scrupuleusement ces documents, désormais plus faciles à comparer, avant de décider s'il faut ou non reconduire le syndic dans ses fonctions, et à quelles conditions.



### Le nouveau statut des petites copropriétés

L'ordonnance supprime les dérogations en vigueur pour les immeubles de moins de 15 lots et instaure un régime spécial pour les copropriétés à 2 lots.

### Votre copropriété comporte 2 lots Qui décide quoi ?

# ● Le copropriétaire majoritaire a le droit de prendre seul les décisions relevant de la majorité de l'article 24.

●# Celui qui dispose de 2/3 des voix peut prendre seul les décisions relevant de la majorité de l'article 25.

● Chacun est autorisé à décider seul des mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble, qu'il y ait ou non urgence.

### Comment vote-t-on ?

#● Il est possible de tenir une AG sans convocation.

●# Les décisions peuvent se prendre en l'absence d'AG, sauf pour voter le budget et approuver les comptes, ou si l'unanimité est requise.

●# Le copropriétaire majoritaire qui a pris seul une décision doit la notifier par lettre recommandée avec accusé de réception à l'autre, qui peut la contester dans les 2 mois suivants.

●# Un copropriétaire peut saisir le juge pour être autorisé à réaliser seul un acte qui requiert le consentement de l'autre, lorsque son refus met en péril l'intérêt commun.

### Une comptabilité simplifiée

● #Celui qui perçoit les revenus et expose les frais doit tenir l'état des dépenses et créances à la disposition de l'autre copropriétaire.

Votre copropriété compte 5 lots ou moins ou son budget\* est inférieur à 15 000 €\*\*

● #Le conseil syndical n'est plus obligatoire.

● #Toute décision qui fait l'unanimité des copropriétaires peut être prise par écrit, sans réunir d'assemblée générale. Seule l'AG annuelle d'approbation des comptes est obligatoire.

● #Le syndic est dispensé de tenir une comptabilité en partie double.

● #En l'absence de conseil syndical, le syndicat peut adopter la forme coopérative, à la majorité de l'article 25.

\* Budget annuel moyen sur les 3 derniers exercices. \*\* Cela correspond au budget d'un immeuble d'environ 10 lots.