

Déclaration préalable

Syndic de copropriété

Mis à jour le 01 janvier 2017 par « direction de l'information légale et administrative »

Chaque copropriété doit être dotée d'un syndic pour l'administrer. Le syndic peut être un professionnel ou un non professionnel. Il doit être désigné par un vote en assemblée générale.

Conditions d'exercice

Le syndic peut aussi bien être un non professionnel parmi les copropriétaires qu'un professionnel. Il doit remplir certaines conditions pour pouvoir exercer sa mission.

*** Cas 1 : Syndic non professionnel**

Le syndic peut :

- être un copropriétaire bénévole,
- ou exercer sous la forme coopérative (plusieurs copropriétaires choisis parmi les membres du conseil syndical (particuliers)).

Il n'est pas tenu d'avoir une carte professionnelle, ni de présenter une garantie financière ou une assurance de responsabilité civile. Il lui est toutefois recommandé de souscrire cette assurance, car sa responsabilité peut être engagée au même titre que celle d'un professionnel.

*** Cas 2 : Syndic professionnel**

Le syndic peut être un professionnel (personne physique exerçant en son nom propre ou une société).

Dans ce cas, il doit remplir les conditions suivantes :

-

justifier d'une garantie financière suffisante destinée à assurer à la copropriété le remboursement de ses fonds en cas de faillite,

- justifier d'une assurance responsabilité civile professionnelle,
- posséder une carte professionnelle de *gestion immobilière* délivrée par la préfecture.

Rôle

Le syndic est le représentant légal du syndicat des copropriétaires (particuliers).

À ce titre, il est notamment tenu de gérer l'administration et les finances de la copropriété.

Gestion administrative

Le syndic doit assurer la gestion administrative de la copropriété.

Dans ce cadre, il doit :

- établir et tenir à jour une fiche synthétique de la copropriété (particuliers) regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti,
- établir et tenir à jour une liste de tous les copropriétaires avec indication de leur lot, leur état civil et leur domicile réel et élu ainsi que leur adresse électronique, lorsque le copropriétaire a donné son accord,
- faire exécuter le règlement de copropriété (particuliers) et les décisions de l'assemblée générale,
- administrer l'immeuble, assurer sa conservation, sa garde, son entretien et, en cas d'urgence, faire exécuter les travaux nécessaires en vue de sa sauvegarde,
- représenter le syndicat en justice,
- établir et tenir à jour le carnet d'entretien de l'immeuble (particuliers),
- procéder à l'immatriculation de la copropriété (particuliers),
- informer les occupants de l'immeuble (propriétaires et locataires) des décisions prises

en assemblée générale.

Il doit par ailleurs obligatoirement organiser un vote pour entériner les décisions suivantes :

- souscription d'un contrat d'assurance responsabilité civile du syndicat (en cas de refus, le syndic peut souscrire cette assurance pour le compte du syndicat),
- délégation à une entreprise spécialisée de la gestion des archives du syndicat des copropriétaires (aux frais de ce dernier),
- signature d'un contrat avec le syndic ou toute entreprise ou prestataire qui lui est lié.

Image not found

A noter

http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

À noter : le syndic professionnel doit proposer aux copropriétaires un accès en ligne sécurisé des documents relatifs à la gestion de l'immeuble et des lots, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Gestion comptable et financière

Le syndic est tenu d'assurer la gestion comptable et financière de la copropriété.

Dans ce cadre, il doit :

- établir le budget prévisionnel de la copropriété (particuliers), les comptes du syndicat et leurs annexes, et les soumettre au vote des copropriétaires,
- ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat (sauf si l'assemblée générale en décide autrement), sur lequel sont versées toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat, et un compte bancaire séparé rémunéré au nom du syndicat sur lequel sont versées les cotisations au fonds de travaux (particuliers),
- organiser un vote, lors de sa nomination puis au moins tous les 3 ans, concernant la constitution d'une réserve spéciale (particuliers) destinée à l'entretien et la conservation de l'immeuble.



Attention : le syndic n'a pas le droit d'avancer des fonds au syndicat de copropriétaire, sauf s'il s'agit d'un syndic provisoire.

Désignation

La désignation du syndic doit faire l'objet d'un vote en assemblée générale. La mise en concurrence de plusieurs contrats de syndic est obligatoire tous les 3 ans.

Mise en concurrence

La mise en concurrence préalable de plusieurs projets de contrat de syndic est obligatoire et doit être réalisée tous les 3 ans par le conseil syndical.

Tout copropriétaire peut par ailleurs demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'examen d'autres projets de contrat de syndic qu'il lui communique à cet effet.

Les projets sont présentés aux copropriétaires avant qu'ils procèdent au vote du syndic.

Si le marché local des syndics ne permet pas une mise en concurrence, le conseil syndical peut proposer d'y renoncer. Le syndic doit alors notifier cette proposition à chaque copropriétaire par :

- lettre recommandée avec avis de réception
- ou par courrier électronique lorsque le copropriétaire a communiqué son adresse électronique au syndic de copropriété.

La mise en concurrence n'est pas obligatoire si :

- la copropriété est dépourvue de conseil syndical,
- ou si les copropriétaires ont voté l'année précédente à la majorité absolue (particuliers) leur volonté d'y déroger.

Vote en assemblée générale

Qu'il soit professionnel ou non professionnel, le syndic retenu doit être désigné par l'assemblée générale au cours d'un vote des copropriétaires à la majorité absolue (particuliers).

Contrat du syndic

Le mandat donné au syndic professionnel prend la forme d'un contrat dont le contenu et la durée sont réglementés.

Contenu

Le contrat du syndic fixe :

- la durée de son mandat, sa date de prise d'effet et d'échéance,
- les conditions de sa rémunération (particuliers) s'agissant du syndic professionnel,
- et les conditions d'exécution de sa mission.

Tout contrat de syndic nouveau ou renouvelé doit être rédigé :

- en caractère de corps 8 au minimum,
- et selon un modèle type réglementaire (particuliers).

Durée

La durée maximale du mandat du syndic est de 3 ans renouvelables.

Le renouvellement implique une réélection par une nouvelle décision de l'assemblée générale. Cette durée peut toutefois être réduite à 1 an si le syndic ou toute personne avec laquelle il vit ou il est lié (employés...) a participé à la construction de l'immeuble en tant que promoteur ou architecte.

Image not found

http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg

À savoir : dans certains cas, il est possible de révoquer le syndic en cours de mandat (particuliers).

Pour en savoir plus

- Contrat de syndic réglementaire (annexe 1) - Information pratique - Ministère chargé du logement

Voir aussi...

- Acteurs de la copropriété (organisation juridique) (particuliers)

Références

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 21 - Mise en concurrence
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 25 - Désignation du syndic
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 17-2 - Syndic non professionnel
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 18 - Missions du syndic
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 29 - Contenu du contrat de mandat
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 28 - Durée maximale du mandat du syndic
- Arrêté du 19 mars 2010 relatif aux mesures de publicité des prix applicables dans certains secteurs professionnels - Syndic professionnel
- Décret n°2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières - Contrat de syndic-type



**Mairie
de Nargis**

*1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr*

Source URL: <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/urbanisme/declaration-prealable?publication=F2608>