

ARC

ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRIETE



CHANGER DE SYNDIC POURQUOI? COMMENT?

Angela ROBERT – juriste de l'ARC



SOMMAIRE

I – LE NON-RENOUVELLEMENT: LE BON TIMING

II – LA MISE EN CONCURRENCE

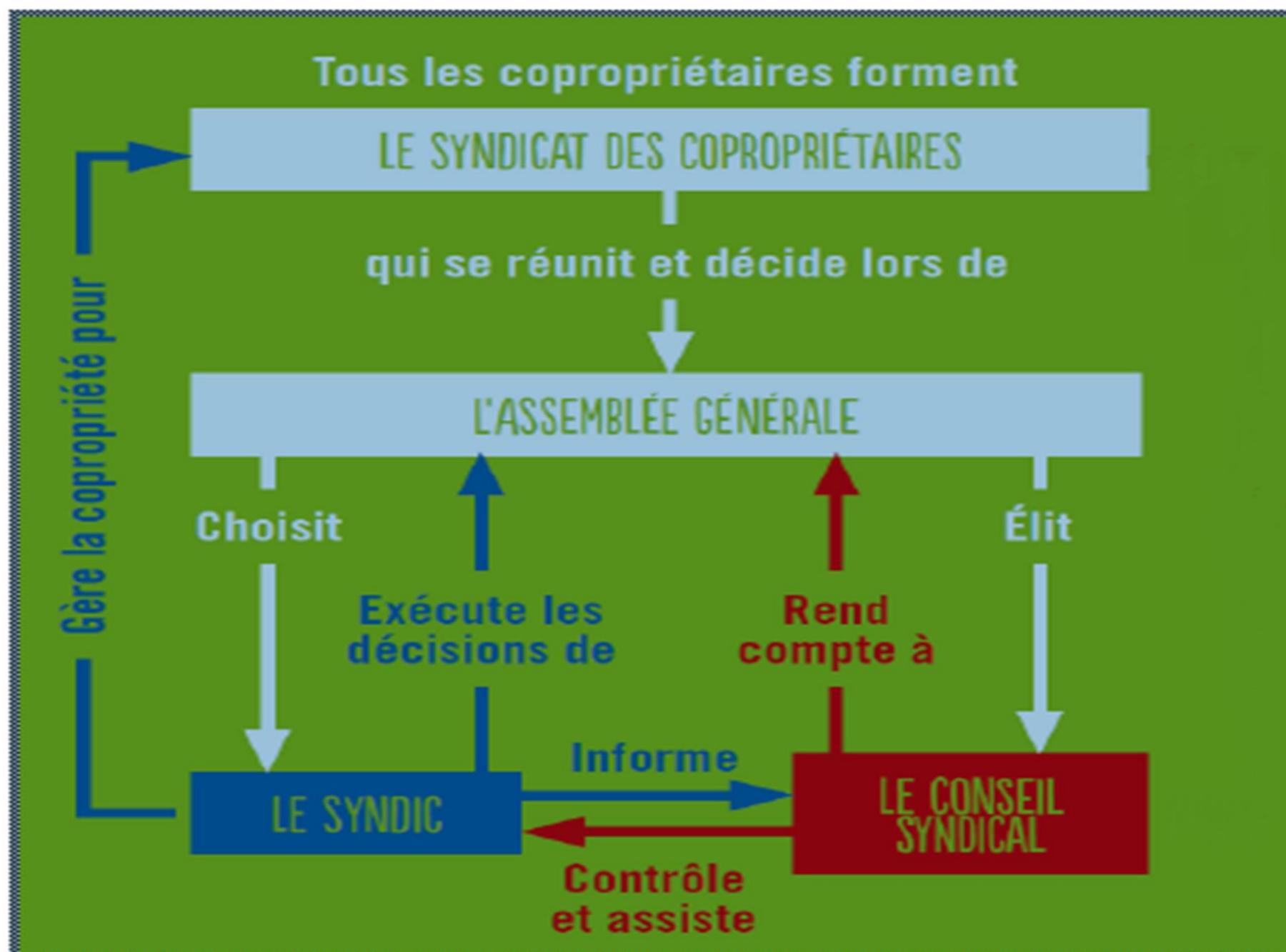
III- LA RESILIATION

IV – LE CONTRAT DE SYNDIC: points de vigilance

V- LE CHANGEMENT: ET APRES?

INTRODUCTION

LES FONDAMENTAUX DE LA COPROPRIÉTÉ



INTRODUCTION

LE SYNDIC: UN MANDAT, UN RÔLE

- ❑ **Un contrat**
 - À durée déterminée
 - Avec une date de début et une date de fin calendaires
 - Sans tacite reconduction

- ❑ **Voté en assemblée générale**

- ❑ **Le représentant légal du syndicat des copropriétaires**

LE BON TIMING POUR CHANGER



LE BON TIMING POUR CHANGER

LE NON RENOUVELLEMENT DU CONTRAT: L'ENJEU DU DERNIER TRIMESTRE

Ce que dit le droit

Article 18 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 [...]



AG

LE BON TIMING POUR CHANGER

LE NON RENOUVELLEMENT DU CONTRAT: L'ENJEU DU DERNIER TRIMESTRE



Pour bien se préparer:

Vérifier la date de fin de mandat: dernier PV d'AG

Anticiper en se procurant des propositions de contrats

LA MISE EN CONCURRENCE DU SYNDIC SORTANT



LA MISE EN CONCURRENCE DU SYNDIC SORTANT

Loi du 10.07.1965/ Art21. **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 **communique au syndic un ou plusieurs projets de contrats issus de la mise en concurrence** (Article 26 du Décret du 17 mars 1967)

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic

⇒ joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

⇒ NB: possibilité de dispense de mise en concurrence

LE BON TIMING POUR CHANGER

LE NON RENOUVELLEMENT DU CONTRAT: L'ENJEU DU DERNIER TRIMESTRE



La préparation de l'AG:

- ❶ *Notifier (RAR) au syndic le/les projets de contrats concurrents*

- ❷ *Faire inscrire à l'ordre du jour de l'AG:*
 - *Les projets de contrats*

 - *La question de la fin anticipée du mandat du syndic sortant*

LA RESILIATION



- **Une procédure déclenchée par le conseil syndical**
- **Une décision qui appartient à l'assemblée générale**
- **Il faut une faute dans l'exécution du contrat de syndic**

LA RESILIATION



- **La nécessité de bien verrouiller la démarche**
- **Le risque de procédure judiciaire du syndic pour résiliation abusive: dommages-intérêts**

LE CHANGEMENT DE SYNDIC

LE DEROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

DANS TOUS LES CAS, LE MANDAT NE PEUT PRENDRE FIN MINIMUM
QU'UN JOUR FRANC APRES L'AG



LE MANDAT EXPIRÉ DU SYNDIC & LA GESTION DE FAIT

LA GESTION DE FAIT: UNE PRATIQUE NON RECONNUE!



Conséquences:

- Actes de procédure et extra judiciaires nuls (recouvrement de créance: assignations, sommations par voie d'huissier)
- AG annulable
- Pas d'honoraires facturables
- Théoriquement, la banque ne doit plus laisser le syndic agir sur les comptes bancaires

LE CONTRAT DE SYNDIC

LE CONTRAT DE SYNDIC LES POINTS DE VIGILANCE

1- SOUS TRAITANCE DE L'ARCHIVAGE/ LA DISPENSE D'EXTRANET

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé soit (rayer la mention inutile) :

-de la somme de € (que les parties conviennent de fixer dès à présent) ;

★ -de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de dispenser le syndicat de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle est imputé soit (rayer la mention inutile) :

-de la somme de € (que les parties conviennent de fixer dès à présent),

★ -de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé pro rata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

LE CONTRAT DE SYNDIC LES POINTS DE VIGILANCE

2- LA FACTURATION DES PRESTATIONS « HORS FORFAIT »

7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières, à l'exception de celles citées au 7.2.5, est calculée pour chacune d'elles :

- soit en application du seul coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : ... €/ heure hors taxes, soit ... €/ heure toutes taxes comprises ;
- soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties, exprimé hors taxes et toutes taxes comprises.

La rémunération due au titre des prestations particulières s'entend hors frais d'envoi. L'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

LE CONTRAT DE SYNDIC LES POINTS DE VIGILANCE

3- LA FACTURATION DES PRESTATIONS « HORS FORFAIT »

7.2.2. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires (au-delà du contenu du forfait stipulé aux 7.1.1 et 7.1.3)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures	Le cas échéant, une majoration spécifique unique pour dépassement d'horaires convenus : ... % Uniquement si coût horaire choisi
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de ... heures, par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.3	SOIT FORFAIT SOIT COUT HORAIRE
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport/ sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/ hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles), par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1	SOIT FORFAIT SOIT COUT HORAIRE

LE CONTRAT DE SYNDIC LES POINTS DE VIGILANCE

4- LES FRAIS IMPUTABLES AU SEUL COPROPRIÉTAIRE CONCERNÉ

ATTENTION AUX TARIFS ANNONCÉS POUR:



Les frais de recouvrement



Les frais et honoraires liés aux mutations

LE CONTRAT DE SYNDIC

LES POINTS DE VIGILANCE

4- LES FRAIS IMPUTABLES AU SEUL COPROPRIÉTAIRE CONCERNÉ

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE exprimée HT et TTC
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	<p>Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ; Relance après mise en demeure ;</p> <p>Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;</p> <p>Frais de constitution d'hypothèque ;</p> <p>Frais de mainlevée d'hypothèque ;</p> <p>Dépôt d'une requête en injonction de payer ;</p> <p>Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;</p> <p>Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).</p>	
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	<p>Etablissement de l'état daté ; (Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965, s'élève à la somme de 380 € TTC)</p> <p>Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965).</p>	
9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	<p>Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ; Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;</p> <p>Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation ;</p> <p>Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).</p>	
9.4. Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)	<p>Etablissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale ; établissement de la feuille de présence ; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).</p>	

LE CONTRAT DE SYNDIC LES POINTS DE VIGILANCE

5- L'AG ANNUELLE

7.1.2. Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de ... heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures, par :

- le syndic ;
- un ou plusieurs préposé (s).

(Rayer les mentions inutiles.)

LE CONTRAT DE SYNDIC LES POINTS DE VIGILANCE

6- L'HORAIRE DE L'AG ANNUELLE

Attention! Vérifiez l'horaire habituel de vos assemblées!

Clause 7.1.2

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de ... heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures, par :

LES SUITES DU CHANGEMENT

LA TRANSMISSION DES ARCHIVES DE LA COPROPRIÉTÉ

- ⇒ 15 jours (banque et trésorerie)/ 1 mois (reste des archives/ 3 mois (la compta)
- ⇒ Le défaut de transmission: Le recours judiciaire par le président du CS (ou le nouveau syndic)

Questions / Réponses

Echange avec les participants



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

Merci pour votre participation!

Association des Responsables de Copropriété

7 rue de Thionville, Paris 19^{ème}

Tel : 01.40.30.12.82

Contact@arc-copro.fr

<http://arc-copro.fr>

