



LES POUVOIRS DU CONSEIL SYNDICAL

LES SYNDICS : UN DOUBLE JEU

Syndic
mandataire

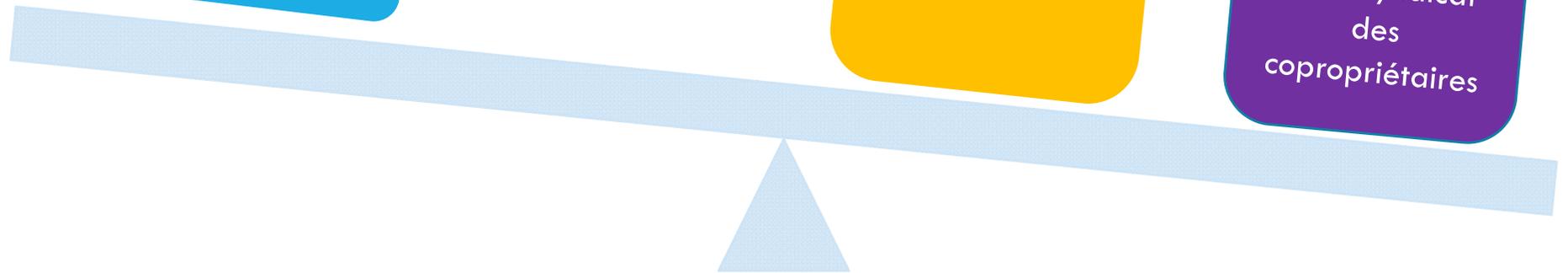
Syndic
prestataire

Syndic
apporteur
d'affaires

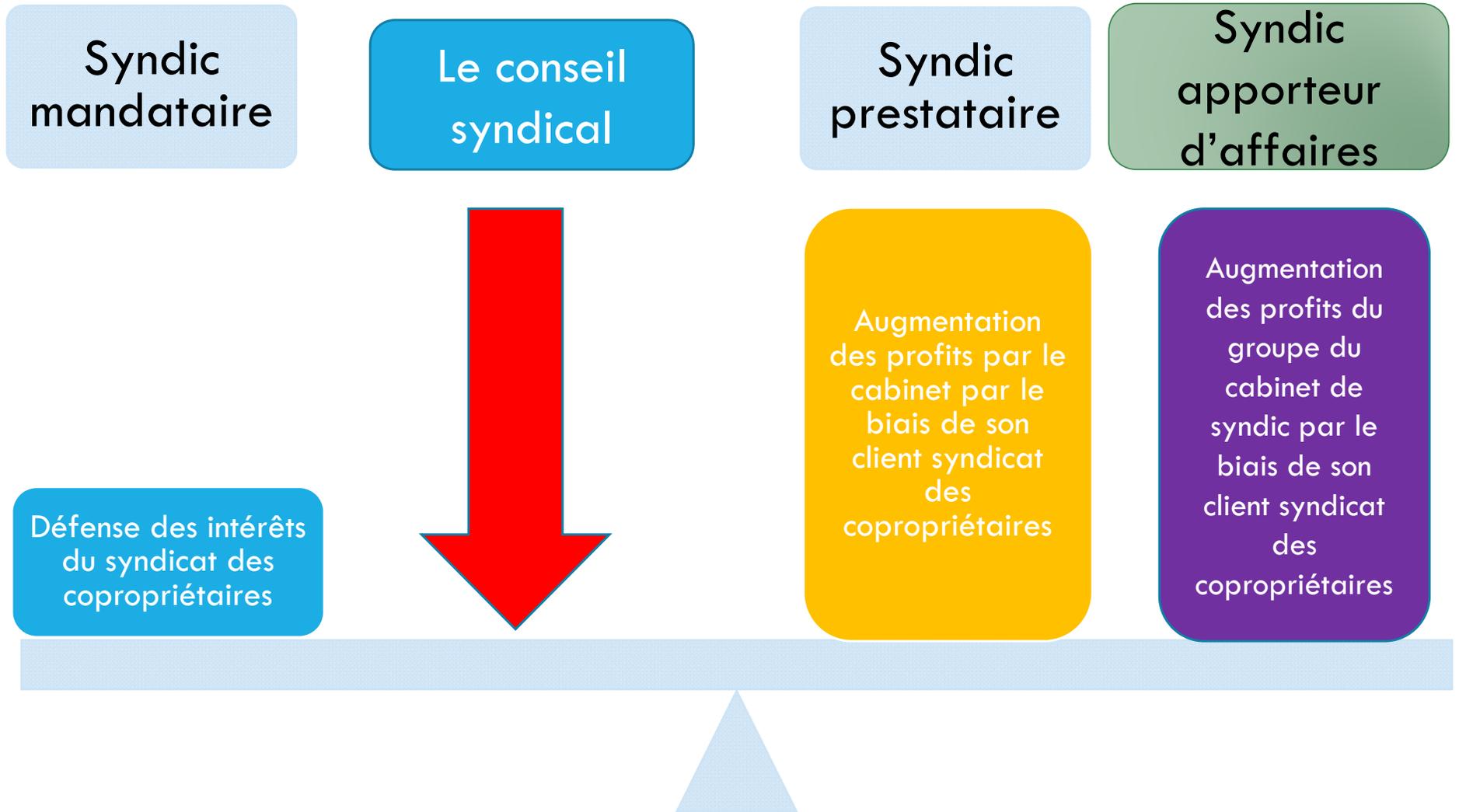
Défense des intérêts
du syndicat des
copropriétaires

Augmentation
des profits par le
cabinet par le
biais de son
client syndicat
des
copropriétaires

Augmentation
des profits du
groupe du
cabinet de
syndic par le
biais de son
client syndicat
des
copropriétaires



LES SYNDICS : UN DOUBLE JEU



LES DROITS ET POUVOIRS DU CONSEIL SYNDICAL

Confirmation des textes légaux et réglementaires de la place prépondérante du conseil syndical

MISSIONS

Art 21 de la loi du 10 juillet 1965

- Contrôle du syndic dans sa gestion de la copropriété
- Assistance du syndic dans sa gestion de la copropriété
- Acte de gestion pour la copropriété

POUVOIRS ET OBLIGATIONS

- La loi du 10 juillet 1965 ainsi que le décret du 17 mars 1967 prévoient des dispositions qui donnent au conseil syndical les pouvoirs d'agir
- En parallèle, le conseil syndical doit assurer des obligations légales et réglementaires

LES DROITS D'ASSISTANCE DU CONSEIL SYNDICAL

ARC

ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRIETE



LES POUVOIRS D'ASSISTANCE DU CONSEIL SYNDICAL

Article 27 du décret du 17 mars 1967

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission :

- prendre conseil auprès de **toute personne de son choix**.
- Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.
- Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent **des dépenses courantes d'administration**.
- **Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.**

L'ADHESION AUPRES DE L'ARC NATIONALE DEPEND UNIQUEMENT D'UNE DECISION DU CONSEIL SYNDICAL QUI NE DOIT ETRE NI VALIDEE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE ET ENCORE MOINS PAR LE SYNDIC

LA MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS DE SYNDIC

ARC

ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRIETE



UNE OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS DE SYNDIC

Article 21 de la loi du 10 juillet 1965

- **En vue de l'information de l'Assemblée générale** appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic.
- Le défaut de mise en concurrence **ne rend pas la désignation du syndic irrégulière.**
- La question de la dispense **doit être à l'initiative du conseil syndical.**

Article 21 de la décret du 17 Mars 1967

Lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel, et sauf dispense de mise en concurrence dans les conditions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, **le conseil syndical communique au syndic un ou plusieurs projets de** contrats issus de la mise en concurrence prévue au même article.

LE CONTRÔLE DU CABINET DE SYNDIC PROSPECTE: « LE MOINS CHER N'EST PAS FORCÉMENT LE MIEUX DISANT »

1. Réaliser un **audit du cabinet** : (services et infrastructures internes, accueil, nombre de copropriétés gérées par gestionnaire ...)
2. Vérifier **l'expérience du syndic** pour répondre aux enjeux et difficultés de la copropriété
3. Procéder à une **étude des documents** d'une copropriété similaire (grand livre, carnet d'entretien, appels de fonds.....)
4. **Analyser l'extranet** proposé par le syndic aux copropriétés qu'il gère
5. Puis ensuite analyser **les différents honoraires du syndic**

ETABLIR UNE FICHE D'IDENTITÉ DE LA COPROPRIÉTÉ ET DU SYNDIC

Etablir une fiche de présentation de la copropriété indiquant ses caractéristiques :

- Nombre de lots
- Equipements collectifs
- Taux d'impayés
- Présence d'employé(es)
- Nombre de membres au sein du conseil syndical
- Enjeux ou difficultés que la copropriété doit affronter

Etablir une fiche de présentation du syndic présentant ses caractéristiques :

- Date de création du cabinet
- Nombre de salariés
- Nombre de copropriétés gérées par gestionnaire
- Services internes au cabinet et non au groupe
- Filiale(s) du syndic
- Salle pour tenir les réunions ou les tenues d'assemblée générale
- Expérience sur d'autres copropriétés ayant affronté les mêmes difficultés que la copropriété

LE CONTRAT TYPE DE SYNDIC EST DÉFINI PAR DÉCRET

Article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965

La rémunération des syndics est déterminée **de manière forfaitaire**. Toutefois, une **rémunération spécifique complémentaire** peut être perçue à l'occasion de prestations particulières, définies **par décret en Conseil d'Etat**.

Le contrat de syndic respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat.

Article 29 du décret du 17 Mars 1967

Le contrat de syndic conclu entre les parties est rédigé en caractères dont la hauteur ne peut être inférieure à celle du corps huit.

La liste limitative des prestations particulières pouvant donner lieu à versement au profit du syndic d'une rémunération spécifique complémentaire conformément à l'alinéa 1 de l'article 18-1 A de la même loi figure en **annexe 2 du présent décret**.

OBLIGATION DU RESPECT DU CONTRAT TYPE DE SYNDIC

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

« Tout contrat ou projet de contrat relatif à l'exercice de la mission de syndic respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat. Le projet de contrat est accompagné d'une fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic selon un modèle fixé par arrêté.

« Tout manquement aux obligations mentionnées aux premier et troisième alinéas du présent article est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation.

« Le syndic peut 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 peuvent figurer dans le contrat de syndic.

« Le syndic soumet 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.
« Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat. »

OBLIGATION DU RESPECT DU CONTRAT TYPE DE SYNDIC

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

III.- Les travaux votés par l'assemblée générale des copropriétaires peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic.

Ces honoraires sont **votés lors de la même assemblée générale** que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité.

La rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être **exprimée en pourcentage** du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif **selon l'importance** des travaux préalablement à leur exécution.

- **Déterminer une rémunération en fonction des tâches supplémentaires que le syndic s'engage à réaliser**
- **Négocier les honoraires en euros et en TTC pour ensuite les convertir en pourcentage**
- **Préciser dans la résolution que les honoraires seront prélevés en fonction de l'avancement des travaux**

REGLES A CONNAITRE EN MATIERE DE CONTRAT DE SYNDIC

- Le contrat doit impérativement indiquer **une date de début et de fin d'échéance du mandat**
- Le contrat ne peut pas prévoir une date de prise **d'effet rétroactif**
- Le contrat **peut prévoir** une date qui entre en vigueur à **une date postérieure** à celle de la tenue de l'assemblée générale
- le contrat **n'est pas forcément calé sur l'exercice comptable de la copropriété**
- Les honoraires du forfait de base sont **exprimés annuellement** même si le mandat est donné pour une période supérieure à 1 an

LES RÈGLES EN MATIÈRE DE DÉSIGNATION ET RÉVOCACTION DU SYNDIC

ARC

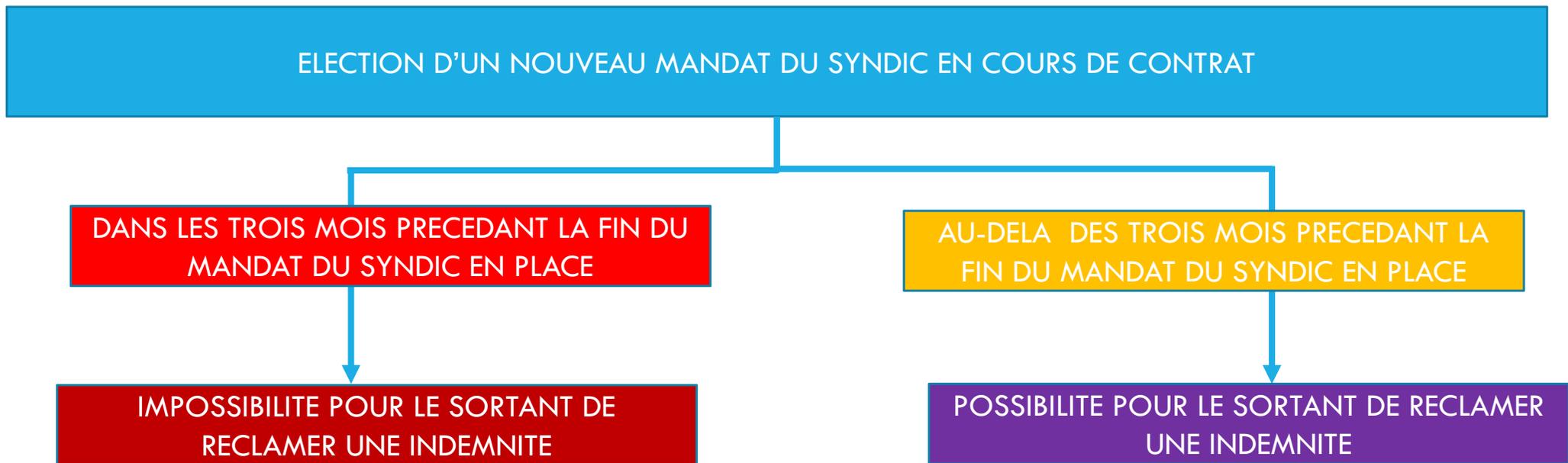
ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRIETE



MODALITE DE DESIGNATION DU SYNDIC EN COURS DE MANDAT

L'article 18-VII de la loi du 10 juillet 1965 :

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.**

RÉSILIATION À L'INITIATIVE DU CONSEIL SYNDICAL EN CAS D'INEXÉCUTION SUFFISAMMENT GRAVE DU SYNDIC

« 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 reprochées**.

« 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. »

Inexécution suffisamment grave du syndic

Notification par le conseil syndical d'une demande de résiliation du contrat en précisant les inexécutions reprochées

Tenue de l'assemblée générale dans laquelle est mis à l'ordre du jour la résiliation du contrat en cours et la nomination d'un nouveau syndic avec son contrat

Décision de l'assemblée générale en précisant éventuellement la date de prise d'effet de la résiliation du contrat en cours et celle du nouveau contrat

MODALITE DE TRANSMISSION DES DOCUMENTS EN CAS DE CHANGEMENT DE SYNDIC

L'article 18-2 du 10 juillet 1965 :

L'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, **dans le délai de quinze jours** à compter de la cessation de ses fonctions, **la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque.**

Il remet, dans le **délai d'un mois** à compter de la même date, **l'ensemble des documents et archives du syndicat ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents dématérialisés**

Cessation des fonctions du syndic sortant

Dans un délai de 15 jours

la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque.

Dans un délai d'un mois

l'ensemble des documents et archives du syndicat ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents dématérialisés

Dans un délai de deux mois

l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat, après apurement et clôture.

LE DROIT A OBTENIR DU SYNDIC L'ENSEMBLE DES DOCUMENTS DE LA COPROPRIETE

ARC

ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRIETE



LE DROIT A OBTENIR DU SYNDIC L'ENSEMBLE DES DOCUMENTS DE LA COPROPRIETE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU JUILLET 1965)

- Le conseil peut prendre connaissance, **et copie**, à sa demande de :
 - ✓ toutes pièces ou documents
 - ✓ correspondances
 - ✓ registres se rapportant à la gestion du syndic
 - ✓ d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.
 - ✓ Le conseil syndical reçoit sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

- Le syndic **est tenu** de remettre au conseil syndical les documents qui lui sont réclamés et qui concernent la copropriété et sa gestion (pièces administratives, comptables, financières, techniques, archives, correspondances...)
- Le syndic **ne peut pas se contenter** de les envoyer par mail à partir du moment où le conseil syndical demande une copie
- Le syndic ne peut pas invoquer le RGPD pour remettre **des données personnelles** qui concernent la gestion de la copropriété du fait qu'il s'agit d'un droit conféré par un texte de loi.

LE POUVOIRS POUR CONTRAINDRE LE SYNDIC A REMETTRE LES DOCUMENTS RECLAMES

- ❑ En cas d'absence de transmission des pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical
- ❖ Des pénalités d'un montant de 15€ par jour de retard sont imputées sur les honoraires de base du syndic (décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020)
- ❖ Lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation

LES MESURES POUR FAIRE EXECUTER LES PENALITES CALCULEES

Article 57 du décret du 17 Mars 1967

Le président du conseil syndical exerce, **aux frais avancés du syndicat des copropriétaires**, les procédures judiciaires prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

- ❖ Le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.
- ✓ Assignation du syndic par **voie d'huissier**
- ✓ Saisie du président du tribunal judiciaire **où se situe la copropriété**
- ✓ Un jugement est remis avec possibilité d'appel pour **uniquement les sommes supérieures à 5000€**
- ✓ Possibilité d'appel, dans **un délai de quinze jours**, qui ne suspend pas le jugement
- ✓ **Pas besoin d'avocat** sauf pour un montant supérieur à 10 000€

COMMENT RENDRE OPPOSABLE LA DEMANDE : QUI, QUAND, QUOI?

- ❖ IL NE FAUT LAISSER AUCUNE AMBIGUÏTÉ SUR LA PERSONNE QUI FAIT LA DEMANDE
 - ✓ Le document devra être signé **par le du Président du conseil syndical** ou d'un membre en précisant **sa qualité de conseiller syndical** ayant le mandat du conseil syndical en vertu de l'article 26 du décret du 17 mars 1967
 - ✓ **La date de la demande ne devra faire l'objet d'aucune contestation possible.** Le courrier en recommandé à l'attention du syndic ou contre émargement est donc indispensable
 - ✓ La demande des documents à remettre ne devra être entachée **d'aucune ambiguïté**, ex : le grand livre des comptes du 01/01/2022 au 31/12/2022 et non les comptes de la comptabilité
- le courrier devra préciser :
 - ✓ le cadre légal de cette demande ainsi que les sanctions encourues en cas de non respect (article 21 de la loi du 10 juillet 1965)
 - ✓ Les modalités de remise du document en privilégiant le parallélisme des formes.

LA GESTION DE L'EXTRANET DE LA COPROPRIETE

ARC

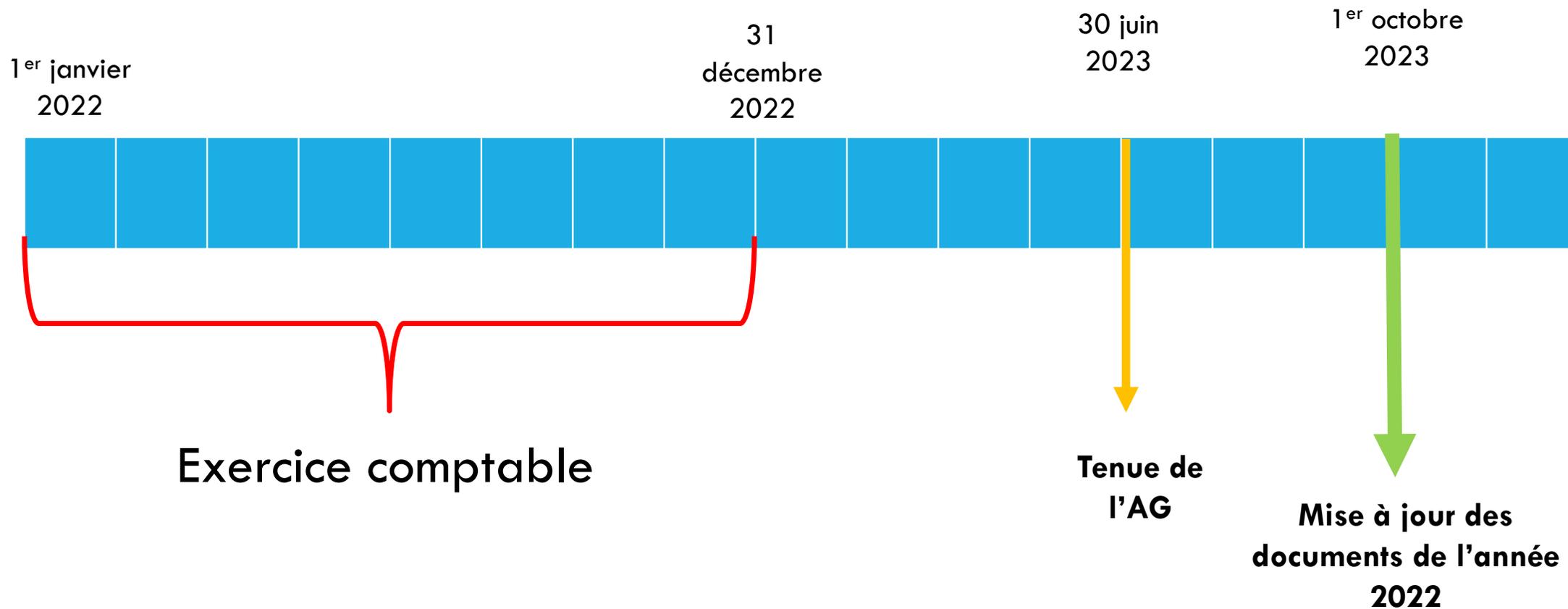
ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRIETE



LES DOCUMENTS MINIMUM QUI DOIVENT FIGURER DANS L'EXTRANET DE LA COPROPRIÉTÉ

- ❖ L'Article 18 de la loi du 10 juillet 1965 a imposé au syndic professionnel la mise en place d'un espace sécurisé et dématérialisé (extranet) dans lequel sont consultables des documents.
- ❖ Le décret n°2019-502 du 23 mai 2019 a indiqué les documents minimaux à faire figurer dans l'extranet en distinguant trois espaces différents (date d'entrée en vigueur : 1^{er} juillet 2020).
 - le copropriétaire individuel,
 - des informations qui concernent l'intégralité des copropriétaires,
 - celui du conseil syndical,
- L'article 33-1-1 du décret du 17 MARS 1967 précise que ces documents doivent être mis à jour au minimum une fois par an par le syndic dans les trois mois SUIVANT l'assemblée générale annuelle ayant été appelée à connaître des comptes.

SIMULATION DES DÉLAIS DE MISE À JOUR DES DOCUMENTS SUR L'EXTRANET



Tous les copropriétaires	Chaque copropriétaire	Le conseil syndical
Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés	Le compte individuel arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle	Les balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires, ainsi que le relevé général des charges et produits de l'exercice échu
La dernière fiche synthétique de la copropriété réalisée par le syndic en application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée	Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel, relatif à l'exercice comptable en cours et aux deux derniers exercices comptables, payées par le copropriétaire	Le cas échéant, les relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires
Le carnet d'entretien de l'immeuble	Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle	Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble réalisés au cours des dix dernières années
Le cas échéant, les éléments du dernier diagnostic technique global prévu au dernier alinéa de l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation	Les avis d'appel de charges adressés au copropriétaire sur les trois dernières années	Les devis de travaux recueillis par le syndic lors des mises en concurrence, réalisés au cours des trois dernières années
<p>Sur les trois dernières années :</p> <p>a) l'ensemble des documents préparatoires à l'assemblée générale mentionnés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 susvisé ;</p> <p>b) les pièces justificatives de charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée ;</p> <p>c) les procès-verbaux des assemblées générales, ainsi que leurs annexes et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées</p>		L'ensemble des contrats, marchés et ordres de service en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires
Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 9 du décret du 17 mars 1967 susvisé		Les contrats de travail en cours des préposés du syndicat de copropriétaires
Le contrat de syndic en cours		Les contrats d'assurance en cours de l'immeuble
		Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours
		Les actes relatifs aux procédures judiciaires en cours et les décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré
		La liste de tous les copropriétaires établie par le syndic en application de l'article 32 du décret du 17 mars 1967 susvisé

Le conseil syndical

Les balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires ainsi que le relevé général des charges et produits de l'exercice échu

Le cas échéant, les relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires

Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble réalisés au cours des dix dernières années

Les devis de travaux recueillis par le syndic lors des mises en concurrence, réalisés au cours des trois dernières années

L'ensemble des contrats, marchés et ordres de service en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires

Les contrats de travail en cours des préposés du syndicat de copropriétaires

Les contrats d'assurance en cours de l'immeuble

Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours

Les actes relatifs aux procédures judiciaires en cours et les décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré

La liste de tous les copropriétaires établie par le syndic en application de l'article 32 du décret du 17 mars 1967 susvisé

COMMENT FAIRE ÉVOLUER CETTE LISTE ET LA FRÉQUENCE DES MISES A JOUR

- ❖ Il s'agit de documents **minimums** et d'une fréquence de mise à jour **minimum** :
- ✓ L'assemble générale doit **voter une liste de documents minimums plus étoffée** avec une fréquence plus soutenue :

Liste minimale des documents à télécharger dans l'espace sécurisé et dématérialisé du conseil syndical :

Le décret du 23 mai 2019 numéro 2019-502 liste les documents minimaux devant figurer dans l'espace dématérialisé et sécurisé aussi bien des copropriétaires que du conseil syndical.

Cette liste est insuffisante pour permettre au conseil syndical d'assurer efficacement sa mission de contrôle et d'assistance. Par conséquent, il est demandé au syndic de télécharger dans l'espace du conseil syndical au-delà des documents figurant dans le décret du 23 mai 2019 les documents suivants :

- Le grand livre des comptes de la copropriété de l'exercice en cours
- Les factures de l'exercice en cours
- Les devis de l'exercice en cours
- L'état d'avancement du traitement des impayés.

Ces documents seront mis à jour en début de chaque trimestre de l'exercice

COMMENT FAIRE ÉVOLUER CETTE LISTE ET LA FRÉQUENCE DES MISES A JOUR

7.1.5. Modalités de rémunération du contrat type règlementaire du syndic défini par le décret du 26 mars 2015

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 syndic 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 **X** € (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).

- Prévoir un tarif élevé de réduction des honoraires
- Prévoir que la question concernant la dispense soit inscrite dans l'ordre du jour

LA DELEGATION ETENDUE DONNEE AU CONSEIL SYNDICAL

ARC

ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRIETE



LA DELEGATION ETENDUE DU CONSEIL SYNDICAL

- Le conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre.
- Lorsque le conseil syndical est composé d'au moins trois membres, l'assemblée générale peut, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou ayant voté par correspondance.
- La délégation de pouvoirs ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.
- L'assemblée générale fixe le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs.
- La délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 est accordée au conseil syndical pour une durée maximale de deux ans. Elle est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale.
- Le syndicat des copropriétaires souscrit, pour chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile.
- Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de la délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante.
- Le conseil syndical rend compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant

LA DELEGATION ETENDUE DU CONSEIL SYNDICAL

Article 26-1 du décret du 17 Mars 1967

Pour l'application des dispositions de l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965, un montant spécifique est alloué au conseil syndical au sein du budget prévisionnel voté chaque année pour l'exercice de sa délégation de pouvoirs.

- Compte 706 Provisions au titre de la délégation de pouvoirs accordée au conseil syndical en application de l'article 21-1 de la loi susvisée

706-1 Provisions sur opérations courantes

Par dérogation à l'alinéa précédent, lorsque la délégation de pouvoirs porte sur des dépenses pour travaux non comprises dans le budget prévisionnel, l'assemblée générale précise **le montant maximum alloué pour chacune d'elles**. Les sommes afférentes à ces dépenses sont appelées selon les mêmes modalités que celles prévues au second alinéa du I de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

- Compte 106 Provisions pour travaux au titre de la délégation de pouvoirs accordée au conseil syndical en application de l'article 21-1 de la loi susvisée

706-2 Provisions sur travaux et opérations exceptionnelles

L'ELABORATION DE L'ORDRE DU JOUR ET DES BUDGETS PREVISIONNELS

ARC

ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRIETE



L'ELABORATION DE L'ORDRE DU JOUR ET DES BUDGETS PREVISIONNELS

- ✓ Conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 26 du décret du 17 mars 1967 le syndic et le conseil syndical doivent **ETABLIR EN CONCERTATION** l'ordre du jour de l'assemblée générale et les budgets prévisionnels.
- ✓ **Bien en amont**, le conseil syndical devra convenir d'une date de réunion de travail avec le syndic réservée à cette tâche.
- ✓ Le contrat de syndic devra inclure dans le forfait de base **au moins trois réunions** dont une pour l'élaboration de la convocation d'assemblée générale.
- ✓ La date de réunion doit être **SUFFISAMMENT ÉLOIGNÉE** des vingt et un jours de convocation pour permettre des corrections au projet initial.

7.1.3. Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous :

(Si les parties conviennent de retenir une prestation, elles remplissent les mentions ci-dessous afin de préciser ses modalités d'exécution. Elles rayent les mentions inutiles.)

- la préparation, convocation et tenue de assemblée (s) générale (s), autres que l'assemblée générale annuelle de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures ;

- l'organisation de ... réunion (s) avec le conseil syndical d'une durée de heures.

LA PRÉPARATION À LA RÉUNION DE TRAVAIL AVEC LE SYNDIC

➤ Le conseil syndical devra **se réunir en privé** afin de définir les questions et résolutions qu'ils souhaitent exiger au syndic d'inscrire l'ordre du jour et celles qu'il faudra impérativement supprimer.

✓ Le conseil syndical devra rédiger:

1. la question
2. la résolution
3. Et quand cela est nécessaire voire impératif, fournir la pièce jointe.

A défaut de la présentation de l'un de ces trois éléments, le syndic pourra refuser d'inscrire la question à l'ordre du jour.

➤ Cette mesure impose au conseil syndical d'avoir **étudié les comptes** de la copropriété et identifié **les problèmes à résoudre** ou les points à faire évoluer.

LA RÉUNION DE TRAVAIL AVEC LE CONSEIL SYNDICAL ET LE SYNDIC

- ✓ A partir du moment où la question et de la résolution du conseil syndical ne présentent pas d'irrégularité; le conseil syndical **doit exiger** de son syndic qu'elles soient inscrites.
- ✓ Le conseil syndical doit avoir **un avis critique** sur les questions et résolutions proposées par le syndic, pouvant même demander des corrections voire sa suppression
- ✓ Le conseil syndical **devra vérifier toutes questions et résolutions** dite « obligatoire » qui se réfèrent à une disposition légale ou réglementaire.
- ✓ Il faudra vérifier que les majorités des résolutions requises et précisées par le syndic sont bien celles prévues par la loi.
- ✓ Si l'assemblée générale ne va pas désigner pour un deuxième mandat le syndic en place, il faut prévoir que l'assemblée générale **se tienne en dehors du bureau du syndic**.

LA TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

The logo consists of the letters 'A', 'R', and 'C' in a bold, white, sans-serif font. Each letter is contained within a rectangular box of a different shade of blue, with the 'A' in the darkest blue, the 'R' in a medium blue, and the 'C' in the lightest blue. The boxes are arranged horizontally and slightly overlap.

ARC

ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRIETE



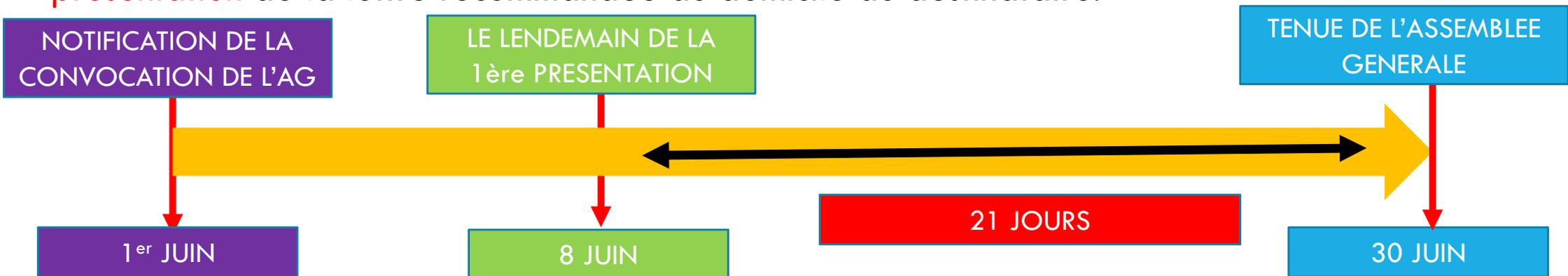
LES MODALITES DE CONVOCATION PAPIER DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Article 9 du décret du 17 MARS 1967

Sauf urgence, cette convocation est notifiée **au moins vingt et un jours avant la date de la réunion**, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long

Article 64 du décret du 17 MARS 1967

Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai qu'elles font, le cas échéant, courir a **pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation** de la lettre recommandée au domicile du destinataire.



Article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965

Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution, objet du vote par correspondance, est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.

Article 9 bis du décret du 17 Mars 1967

Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion.

Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi.

LA GESTION DES POUVOIRS EN ASSEMBLEE GENERALE

ARC

ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRIETE



LA GESTION DES POUVOIRS SANS INDICATION DU NOM DU MANDATAIRE

Article 22 de la loi du 10 juillet 1965

Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit.

Article 15-1 du décret du 17 Mars 1967

Le syndic qui reçoit un mandat avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire, remet ce mandat en début de réunion au

- 1- président du conseil syndical,
 - 2- ou à défaut à un membre du conseil syndical,
 - 3- en leur absence ou à défaut de conseil syndical, le syndic remet aux mêmes fins ce mandat au président de séance désigné par l'assemblée générale
- afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de vote.

QUI NE PEUT PAS RECEVOIR DE POUVOIR ?

Article 22 de la loi du 10 juillet 1965

Ne peuvent recevoir ni mandat pour représenter un copropriétaire, ni présider l'assemblée générale :

- 1° Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;
- 2° Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ;
- 3° Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;
- 4° Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin.

LES NOUVELLES RÈGLES EN MATIÈRE DE POUVOIR

Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir **plus de trois délégations** de vote si le total des voix dont il dispose **lui-même et de celles de ses mandants** n'excède pas **10 % des voix du syndicat**.

Tout mandataire **peut subdéléguer** son pouvoir à une autre personne **à condition que cela ne soit pas interdit** par le mandat. Cela implique notamment que les locataires pourront disposer d'un pouvoir par le biais d'une subdélégation.

Millièmes totaux de la copropriété : 10 000 °
10 % = 1 000 °

Millièmes propres : 120 °



Pouvoirs 1 : 100 °

Pouvoirs 2 : 220 °

Pouvoirs 3 : 80 °

Pouvoirs 4 : 160 °

Pouvoirs 5 : 120 °



Nombre de millièmes représentés : 800 ° : **légal**

Millièmes propres : 120 °



Pouvoirs 1 : 420 °

Pouvoirs 2 : 370 °

Pouvoirs 3 : 380 °



Nombre de millièmes représentés : 1 290 °, soit 12,90 % : **légal**

Millièmes propres : 120 °



Pouvoirs 1 : 320 °

Pouvoirs 2 : 270 °

Pouvoirs 3 : 180 °

Pouvoirs 4 : 120 °



Nombre de millièmes représentés : 1 010 ° : **illégal**

LES MAJORITES ET LES POSSIBILITES DE PASSERELLE

ARC

ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRIETE



LES RÈGLES DE MAJORITE À CONNAÎTRE EN COURS D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Art. 24	Art. 25	Art. 26	Art. 26
<p>La majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.</p>	<p>La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires.</p>	<p>La majorité des membres du syndicat représentant au moins 2/3 des voix.</p>	<p>Unanimité</p>
<p>Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels</p> <p>La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène</p>	<p>La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical</p> <p>La délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires</p>	<p>La modification, ou éventuellement l'établissement du règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes</p>	<p>Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble</p>

PRENONS UNE COPROPRIETE DE 100 COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 10 000°

72 COPROPRIETAIRES SONT PRESENTS OU REPRESENTES REPRESENTANT OU AYANT VOTÉ PAR CORRESPONDANCE 7500°
- 58 COPROPRIETAIRES ONT VOTE REPRESENTANT 4200°

Art. 24	Art. 25	Art. 26	Art. 26
La majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.	La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires.	La majorité des membres du syndicat représentant au moins 2/3 des voix	Unanimité
Majorité à obtenir : 3751° LA RESOLUTION EST ADOPTEE	Majorité à obtenir : 5001° LA RESOLUTION EST REFUSEE	Majorité à obtenir : 51 COPROPRIETAIRES + 6667° LA RESOLUTION EST REFUSEE	Majorité à obtenir : tous les copropriétaires représentant tous les tantièmes des voix LA RESOLUTION EST REFUSEE

PASSERELLES DE VOTE EN DEUXIÈME LECTURE AU COURS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Pour les décisions qui relèvent de la **majorité des voix** de tous les copropriétaires (article 25)



Le projet a recueilli au moins **1/3 des voix**



Vote en deuxième lecture à la **majorité des présents et représentés**

Pour les décisions qui requièrent la **majorité** des copropriétaires représentant au moins les **2/3 des voix** (article 26)



Le projet a recueilli l'approbation de la **moitié** des copropriétaires représentant au moins le **1/3 des voix**



Vote en deuxième lecture à la **majorité des voix** de tous les copropriétaires (article 25)

Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.

PRENONS UNE COPROPRIETE DE 100 COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 10 000°

72 COPROPRIETAIRES SONT PRESENTS OU REPRESENTES REPRESENTANT OU AYANT VOTÉ PAR CORRESPONDANCE 7500°
 - 58 COPROPRIETAIRES ONT VOTE REPRESENTANT 4200°

Art. 24	Art. 25	Art. 26	Art. 26
La majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.	La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires.	La majorité des membres du syndicat représentant au moins 2/3 des voix	Unanimité
Majorité à obtenir : 3751° LA RESOLUTION EST ADOPTEE	Majorité à obtenir : 5001° LA RESOLUTION EST REFUSEE	Majorité à obtenir : 51 COPROPRIETAIRES + 6667° LA RESOLUTION EST REFUSEE	LA RESOLUTION EST REFUSEE
	Le projet a recueilli au moins 1/3 des voix : 3333°	Le projet a recueilli l'approbation de la moitié des copropriétaires représentant au moins le 1/3 des voix Majorité à obtenir : 51 copropriétaires + 3334°	Possibilité de deuxième lecture : impossible
	Possibilité de deuxième lecture à la majorité de l'article 24 : Majorité à obtenir : 3334 oui	Possibilité de deuxième lecture à la majorité de l'article 25 : oui Majorité à obtenir : 5001° LA RESOLUTION EST REFUSEE	

LES REGLES A CONNAITRE POUR ÊTRE UN PRESIDENT DE SEANCE EFFICACE

ARC

ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRIETE



LES RÈGLES À CONNAÎTRE POUR ÊTRE UN PRÉSIDENT DE SÉANCE EFFICACE

Le syndic **NE** peut pas être **président de séance**

Le syndic **peut** occuper la fonction **de secrétaire**. Dans ce cas, il doit rester à sa place **et en aucun cas participer aux débats** sans y être invité par le président de séance.

Le président de séance doit **s'affirmer** en définissant **un timing** pour traiter les questions afin de pouvoir épuiser l'ordre du jour dans des délais convenables.

Le président de séance **peut modifier le traitement des questions portées à l'ordre du jour** tout en garantissant une cohérence dans leur traitement.

Si le libellé de **la question ne peut pas être modifié**, **la résolution peut quant à elle être totalement amendée** tout en restant dans le cadre de la question.

LES RÈGLES À CONNAÎTRE POUR ÊTRE UN PRÉSIDENT DE SÉANCE EFFICACE

Le président de séance, assisté éventuellement du conseil syndical, devra **contrôler que les entrées et sorties des copropriétaires** ou représentants sont bien comptabilisées, sachant que ces données ont une incidence sur les prises de décisions

En cas de mise en concurrence des contrats de syndic, le président **devra inviter le syndicat en place à sortir pour permettre aux concurrents de se présenter.**

La passerelle de la deuxième lecture est utilisée **uniquement après avoir soumis au vote des copropriétaires** l'ensemble des candidatures.

LE PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE

ARC

ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRIETE



LES RÈGLES EN MATIÈRE DE PROCÈS-VERBAL D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Article 17 du décret du 17 mars 1967

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée **qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs.**

Le procès-verbal précise, le cas échéant, si les mandats de vote ont été distribués par le président du conseil syndical ou par le président de séance dans les conditions prévues à l'article 15-1.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui **se sont opposés** à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont **abstenus et leur nombre de voix.**

Les incidents techniques ayant empêché le copropriétaire ou l'associé qui a eu recours à la visioconférence, à l'audioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique de faire connaître son vote sont mentionnés dans le procès-verbal.

La feuille de présence est annexée au procès-verbal.

LES DÉLAIS DE CONTESTATION DE DÉCISION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Article 42 de la loi du 10 juillet 1965

Les dispositions de l'article 2224 du code civil (5ANS) relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables **aux actions personnelles** relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par **les copropriétaires opposants ou défaillants** dans un délai de **deux mois à compter de la notification** du procès-verbal d'assemblée.

Cette notification est réalisée par le syndic **dans le délai d'un mois** à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

LES POUVOIRS DU PRESIDENT DU CONSEIL SYNDICAL

ARC

ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRIETE



LES POUVOIRS SPÉCIFIQUES DU PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL

- ❖ Il revient au conseil syndical au cours d'une réunion privée de nommer son Président parmi ses membres (article 21 de la loi du 10 juillet 1965)

Convocation d'une assemblée générale en cas d'empêchement du syndic

L'article 18, chapitre V, prévoit qu'en **cas d'empêchement du syndic**, le président du conseil syndical est habilité à convoquer une assemblée générale afin de désigner un nouveau syndic.

- ❑ Les causes d'empêchement peuvent être la perte de la carte de gestion, de l'assurance de la garantie financière ou de l'assurance de la responsabilité civile, ou bien encore en cas de décès ou de liquidation du cabinet.
- Cette prérogative impose un préalable incontournable qui est que le président du conseil syndical dispose des coordonnées civiles et postales des copropriétaires.

LES POUVOIRS SPÉCIFIQUES DU PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL

Récupération des fonds et archives du syndicat des copropriétaires :

Si l'ancien syndic ne s'exécute pas dans les délais, le président du conseil syndical peut saisir le président du Tribunal judiciaire pour faire condamner le **sortant sous astreinte à la restitution des fonds et des divers documents du syndicat.**

- Cette disposition résulte de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 qui précise « *Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal judiciaire statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces, informations et documents dématérialisés mentionnés aux deux premiers alinéas ainsi que le versement des intérêts provisionnels dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de toute provision à valoir sur dommages et intérêts.* »

LES POUVOIRS SPÉCIFIQUES DU PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL

Possibilités d'engager une action à l'encontre du syndic

L'article 12 de l'ordonnance qui a modifié l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 donne un pouvoir au président du conseil syndical **d'engager une action judiciaire à l'encontre du syndic** en place à partir du moment où il a obtenu au préalable un mandat de l'assemblée générale.

Il est impératif que l'assemblée générale donne un mandat au président du conseil syndical sur des faits clairs qui justifient une action judiciaire en réparation.

L'assemblée générale peut valider l'action judiciaire tout en accordant au conseil syndical **un délai** lui permettant de régler le litige à l'amiable avec le syndic.

Le président du conseil syndical devra démontrer que le « **bénéfice-gain** » est possible, sachant que des dommages et intérêts peuvent être prononcés au profit de la copropriété.

*Même si à « l'issue de l'instance judiciaire, l'action exercée dans l'intérêt du syndicat est déclarée bien fondée par le juge, la charge des frais de procédure non supportés par le syndic **est répartie entre tous les copropriétaires proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à leur lot.** »*

L'objet de cette mesure est avant tout de mettre dans les mains du conseil syndical et de son président « une arme de dissuasion » afin de rappeler au syndic qu'en cas de carence ou d'inaction de sa part, une action judiciaire pourra être engagée à son encontre avec une demande de réparation du préjudice subi.

LES POUVOIRS SPÉCIFIQUES DU PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL

Possibilité d'action judiciaire en cas de refus par le syndic d'imputer les pénalités de retard

L'article 20 de l'ordonnance qui a modifié l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 donne un pouvoir au président du conseil syndical de saisir le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond **pour condamner le syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.**

Au-delà de ce dispositif innovant, qui donne au président du conseil syndical un pouvoir de coercition à l'égard du syndic, ce nouvel article de loi confirme que le président du conseil syndical peut agir même si le conseil syndical ne dispose pas de la personnalité morale.