



# Les Responsabilités du Syndic

**ARCNA – Formation du 18 novembre 2019**

Animateur : Bernard LANCIEN

1

# Qui est concerné ?

Qu'il soit bénévole ou professionnel, le Syndic est le mandataire du Syndicat des Copropriétaires. Il relève donc :

- ✓ Du régime de la responsabilité contractuelle envers le Syndicat des Copropriétaires
- ✓ Du régime de la responsabilité délictuelle envers les Copropriétaires et les Tiers

# Les 3 types de responsabilité du Syndic

- ✓ Responsabilité Civile
- ✓ Responsabilité Pénale
- ✓ Responsabilité Déontologique

**Les mises en cause de la responsabilité du Syndic sont prescrites au bout de 5 ans**

# 1 - Sa Responsabilité Civile

**Nous verrons :**

- ✓ **Sa responsabilité envers le Syndicat des Copropriétaires**
- ✓ **Sa responsabilité envers les Copropriétaires et les Tiers**

# Sa responsabilité civile vis-à-vis du SDC

- Les fautes dans la prise en main de la copropriété
- Les fautes dans la gestion de la copropriété
- Les fautes en matières de travaux
- Les défauts de sauvegarde des droits du syndicat en justice
- Les fautes et négligences dans l'organisation et les délibérations d'une Assemblée Générale
- Les fautes dans la gestion du personnel

# Limite de la responsabilité du Syndic

- L'absence de préjudice ou de lien de causalité
- Les fautes incombant au SDC comme par exemple :
  - Refus de voter des travaux
  - Refus d'agir en justice
- La ratification d'une décision par l'A.G.
- L'effet du Quitus donné lors d'une A.G.

# Sa responsabilité civile envers les Copropriétaires et les Tiers

- Il s'agit d'une responsabilité délictuelle
- Les copropriétaires et les résidents peuvent invoquer directement des fautes à l'encontre du Syndic dès lors qu'ils justifient d'une faute et d'un préjudice personnel.

# Quel processus pour la mise en cause de sa responsabilité

La responsabilité du syndic peut toujours être recherchée mais on doit retrouver le triptyque suivant pour qu'elle soit reconnue:

- Une faute (atteinte directe, perte de chance etc...) (notion d'obligation de résultat ou de moyen)
- Une conséquence
- Un lien de causalité.



# Faits générateurs, fautes pouvant entraîner sa responsabilité

## Quelques exemples :

- **Mauvaise imputation des charges (recours possible durant 5 ans)**
- **Infiltrations en parties privatives pour défaut d'entretien de la toiture**
- **Nuisances résultant de stationnements irréguliers**
- **Informations erronées données à un copropriétaire sur ses droits**
- **Etc.**

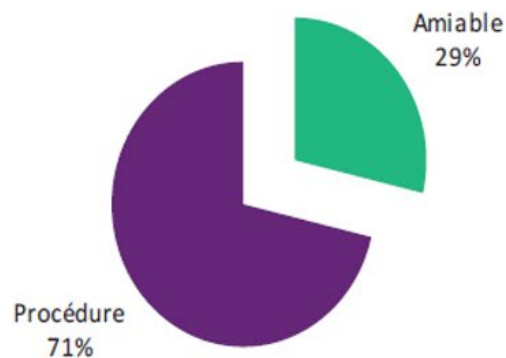
# 804 sinistres entre 2016 et 2018

10

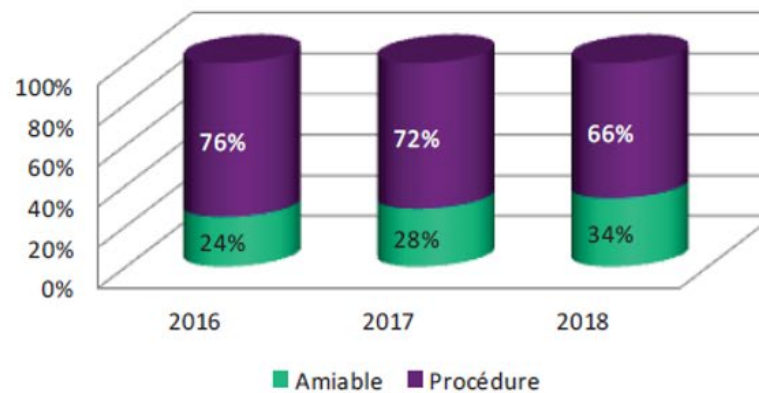
## Etude de la sinistralité

Répartition Amiable / Contentieux des sinistres RC syndic

Répartition des états de sinistres par responsabilité depuis 2016



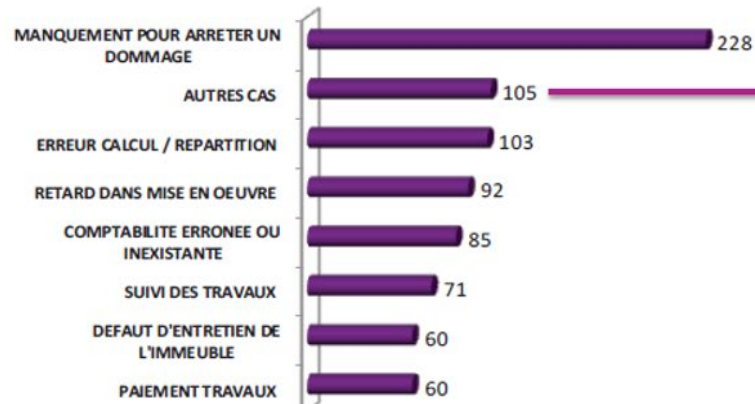
Répartition des sinistres par année de survenance



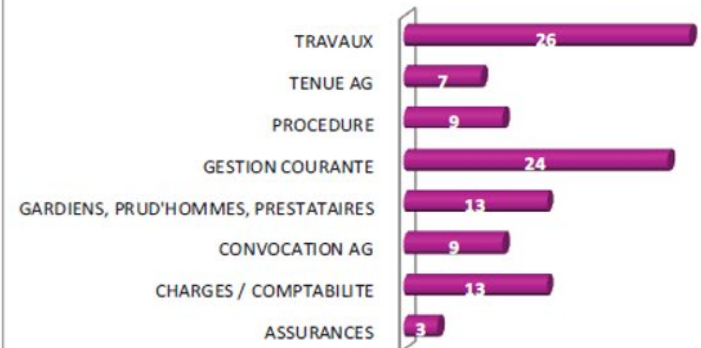
## Etude de la sinistralité

### Répartition des sinistres par cause

#### Principales causes En nombre



#### Détail des "autres cas"



## 2 - Sa Responsabilité Pénale

**La responsabilité pénale du Syndic ne peut être retenue que s'il y a faute de sa part, ce qui suppose qu'il ait eu les moyens juridiques et matériels d'agir ou qu'il a fait tout ce qui était en son pouvoir.**

**A défaut seul le Syndicat des copropriétaires est pénalement responsable.**

# Motifs d'engagement de sa responsabilité pénale.

La responsabilité pénale du Syndic est susceptible d'être engagée pour plusieurs motifs que nous pouvons regrouper comme suit :

- Les délits relevant du droit pénal général : Il s'agit alors d'infractions de droits communs
- Les infractions à la réglementation édictée en matière de santé et de sécurité des personnes, d'environnement et d'urbanisme.
- Les infractions à la réglementation particulières de la profession d'administrateur de biens.

# Les fautes relevant du Droit Pénal

14

## A) Il s'agit des infractions de droit commun de type :

- **Délit d'homicide ou de blessures par imprudence**
- **Délits de coups et blessures volontaires**
- **Délit de soumettre une personne en situation de dépendance à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine**
- **Délits spécifiques imputables à la gestion financière de la copropriété**

# Les fautes relevant du Droit Pénal

15

## B) Infractions à la législation relevant de l'exercice courant de la profession :

- Non application de la réglementation en matière de droit du travail et de la sécurité sociale
- Non application de la réglementation en matière administrative :
  - Urbanisme
  - Assurance D.O. en cas de travaux
  - Législation sur le bruit
  - Législation en matière de santé publique

# Les fautes relevant du Droit Pénal

16

## C) Infractions à la réglementation professionnelle – Infractions liées au statut professionnel :

- **Obligation de justifier :**
  - **D'une carte professionnelle**
  - **D'une garantie financière**
  - **D'une assurance professionnelle**



# 3 - Sa Responsabilité Déontologique

**Le décret n°2015-1090 du 28 août 2015 précise les obligations déontologiques incombant aux professions de l'immobilier (dont les Syndics)**

**Il est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2015**

**Il comporte 12 articles qui peuvent avoir des conséquences en cas de non respect sur la responsabilité du Syndic**



# Enoncé des 12 articles

18

- 1) – Champ d'application
- 2) – Ethique professionnelle
- 3) – Respect des lois et règlements
- 4) – Compétence
- 5) – Organisation et gestion de l'entreprise
- 6) – Transparence
- 7) – Confidentialité
- 8) – Défense des intérêts en présence
- 9) – Conflits d'intérêts
- 10) – Confraternité
- 11) – Règlement des litiges
- 12) - Discipline

*Merci pour  
votre écoute*

19

10

11

# La responsabilité civile, pénale et déontologique du Syndic :

## Dia 1 :

Les Syndics ont une obligation de moyens, voire de résultats.  
Ils doivent surtout faire preuve de « bon sens ».

## Dia 2 :

### Sa responsabilité contractuelle vis-à-vis du SDC :

Art 1231-1 CC. Il s'agit de l'obligation de réparer un dommage résultant de l'inexécution d'un contrat

### Sa responsabilité délictuelle vis-à-vis des copropriétaires et vis-à-vis des tiers :

Art 1240 et suivants CC. Elle tient à tous les autres actes civils qui n'étaient pas prévus au contrat, qui ont occasionné un dommage ; elle peut être évoquée par tout intéressé, qu'il soit copropriétaire ou non.

Art. 1194 CC – Les contrats obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que leur donnent l'équité, l'usage ou la loi.

## Dia 3 :

Le Syndic étant le mandataire du Syndicat des Copropriétaires, il a 2 types de responsabilité :

- Une responsabilité contractuelle
- Une responsabilité délictuelle

Les mises en cause de ces 2 responsabilités sont prescrites au bout de 5 ans (encore faut-il savoir, d'une manière précise, à partir de quelle date commence à courir ce délai de 5 ans !).

- Le point de départ serait :
  - Soit la date de manifestation du dommage
  - Soit la date de la condamnation juridique

#### **Dia 4 :**

C'est le Syndicat des Copropriétaires qui agit contre le Syndic. Pour cela l'A.G. doit donner mandat au Syndic (sans le nommer) d'engager la responsabilité sur Syndic (en le nommant).

Si le Syndic est toujours en fonction, il faudra faire désigner un administrateur ad hoc chargé d'exécuté la décision de l'A.G. et engager la procédure.

#### **Dia 5 :**

Fautes dans la prise en main de la copropriété → Comme par exemple :

- La négligence dans la récupération des archives et des comptes
  - Il est donc important qu'une liste exhaustive de TOUS les documents soit établie, ce qui permet de rédiger un bordereau de transfert des archives qui sera signé par les 2 Syndics.
- Dans le cas d'un immeuble neuf :
  - Le Syndic ne reçoit pas les travaux → C'est un acte entre le promoteur et les entreprises ... mais il peut en demander copie.
  - Cependant il intervient dans :
    - La prise de possession des parties communes,
    - La gestion des recours
    - Les déclarations de Dommages-ouvrage
- Le défaut d'immatriculation de la copropriété → Concerne surtout les Syndics Bénévoles. Le défaut d'inscription entraîne :
  - Une amende de 30 € par lot et par semaine à la charge du Syndic
  - La perte de toute subvention que pourrait faire valoir le Syndicat de Copropriété
  - En cas de mutation, c'est le Notaire qui devra réaliser l'inscription à la charge du Syndic.
- Le Syndicat de Copropriétaires est « constitué » dès la livraison du 1<sup>er</sup> lot → Il est constitué du 1<sup>er</sup> propriétaire réception son lot et de TOUS les autres copropriétaires qui ont acquis un lot dans cette copropriété ... quand bien même ils n'y habitent pas encore → Du

statut « d'acheteur » il passe au statut « copropriétaire » et doivent donc participer aux charges.

- Le Syndic prend ses fonctions dès la réception du 1<sup>er</sup> lot → Il doit immédiatement convoquer tous les copropriétaires pour une Assemblée Générale dite « constitutive ».

### Fautes dans la gestion de la copropriété → comme par exemple :

- Le non-respect du règlement de copropriété :
  - Il doit appliquer et faire appliquer le règlement de copropriété, entre autres sur les points suivants :
    - Délai pour convoquer l'A.G. → En règle générale c'est 21 jours, mais le RDC peut prévoir un délai plus long.
    - Nombre de scrutateur lors de l'A.G. → Cela peut entraîner l'annulation de toute l'A.G. !
    - Carence dans le recouvrement des charges ou dans la gestion administrative de la copropriété.
    - Erreurs dans la tenue des comptes.
- Les carences dans le recouvrement des charges :
  - Les fautes dans la mise en œuvre des procédures de recouvrement.
  - Le défaut de déclaration de la créance du SDC en cas de redressement judiciaire d'un copropriétaire.
  - Le défaut d'obtention d'un titre non opposable à tous les copropriétaires ...
  - Les fautes dans l'absence ou l'erreur en matière d'opposition au prix de vente ou dans l'absence d'hypothèque.
  - Les fautes dans l'exécution : absence de saisie sur loyers ou de saisie immobilière ...
- Les carences dans la gestion administrative de la copropriété :
  - Non tenue du carnet d'entretien et de la fiche synthétique
  - Le défaut de souscription d'une assurance
  - Le défaut de communication des pièces et la nouvelle sanction issue de la Loi ELAN
  - Le défaut de mise à jour du règlement de copropriété en application d'une décision d'A.G.



- Les fautes dans la tenue des comptes du SDC :
  - Non-respect des règles de tenue des comptes du SDC
  - Non-respect de l'imputation des charges selon les différentes clés de répartition
  - Appels de fonds insuffisants
  - Négligence et absence de mise en œuvre des dispositifs de sauvegarde et de redressement des copropriétés en difficulté.

Fautes en matière de travaux → Comme par exemple :

- La mauvaise gestion des travaux urgents
- Le défaut d'entretien de l'immeuble.
- Les fautes dans les contrats et marché de travaux :
  - Choix d'une entreprise notoirement insolvable ou non assuré
  - Absence d'étude technique préalable
  - Dépassement du budget voté
  - Réalisation de travaux supplémentaires non votés
  - Absence de réserves et paiements injustifiés.
- Pour les travaux « urgents » :
  - Il est souhaitable d'avoir – à minima – un accord du Conseil Syndical.
  - Il faut ensuite déclencher immédiatement une Assemblée Générale qui seule permet de recouvrer les appels de fonds pour régler les travaux.

Le défaut de sauvegarde des droits du Syndicat des Copropriétaires en justice → Comme par exemple :

- Absence de recours dans le cadre des garanties des constructeurs
- Absence d'autorisation préalable
- Absence ou nullité du mandat d'ester en justice
- Défaut de recours contre les Tiers
- Mauvaise gestion à l'occasion de la vente d'un lot.

Les défauts et négligences dans l'organisation et les délibérations de l'Assemblée Générale → Comme par exemple :

- Les différentes fautes sources de nullité de l'A.G. : Non-respect des délais, lieu non conforme au règlement, insuffisance des pièces, majorités inappropriées, etc. ...

- Les fautes dans la notification de l'A.G. : Notification tardive, omission de la mention de l'article 42, omission de copropriétaires, etc. ...
- Les fautes dans l'exécution des résolutions votées en A.G.

Les fautes dans la gestion du personnel → Comme par exemple :

- Non-respect de la convention collective de rattachement
- Non-respect des visites médicales

5

### **Dia 6 :**

Le quitus est donné par l'assemblée générale. Il vaut ratification globale des actes de gestion du syndic portés à sa connaissance, c'est-à-dire que le syndic ne peut ignorer. Le syndic est alors déchargé de sa responsabilité envers le syndicat pour la période concernée.

Toutefois si un copropriétaire s'estime lésé et est en mesure d'invoquer un préjudice spécifique, direct et personnel, il peut agir en responsabilité civile contre le syndic qui a obtenu le quitus, le quitus exonérant le syndic de sa responsabilité vis-à-vis du syndicat mais non des fautes qu'il a pu commettre à l'encontre d'un copropriétaire pris individuellement en causant à celui-ci un préjudice personnel.

**→ Nous conseillons de ne JAMAIS donner de quitus au Syndic, car pour nous c'est la mission « normale » du Syndic et nous les rémunérons pour bien faire son travail.**

**Dia 7 : R.A.S.**

**Dia 8 : R.A.S.**



**Dia 9 :**

Outre ceux déjà cités à propos de la responsabilité du Syndic à l'égard du SDC qui peuvent être pris en compte dans la mesure où ils impliquent en même temps la survenance d'un préjudice personnel, la jurisprudence fournit un grand nombre d'exemples d'une responsabilité directe vis-à-vis de certaines copropriétaires pour des fautes relevées à l'encontre du Syndic qui résultent :

- Soit d'une mauvaise gestion
- Soit d'un manquement au devoir de conseil

**Dia 10 :**

Il s'agit d'une étude réalisée entre 2016 et 2018 dans le cadre des dossiers suivis par la Sté GALIAN : Garantie financière et assurances pour les professionnels de l'immobilier.

**Dia 11 :**

A noter que durant ces 3 années la part des sinistres R.C. des Syndics sur l'ensemble des sinistres déclarés auprès de cette Compagnie d'Assurances est d'environ 70 %.

Les régions Ile de France et PACA représentent à eux seules 60 % des sinistres, la région Pays de la Loire seulement 3,2 %. Ce qui tant de montrer qu'en règle générale les Syndics de notre région font correctement leur travail ... ou ... que les Syndicats de Copropriétaires ne sont, soit pas vigilants, soit pas procéduriers.

**Dia 12 :**

Le Syndic n'a pas d'assurance pour couvrir ce risque

**Dia 13 : R.A.S.**

## Dia 14 :

### Délict d'homicide ou de blessures par imprudence :

- En cas d'accidents corporels causés par le mauvais état d'une partie commune ou d'une défectuosité de fonctionnement d'un équipement collectif (par exemple l'ascenseur).
- Toutefois, cette responsabilité ne peut être mise en cause que dans la mesure où l'accident est dû à une faute avérée du Syndic, c'est-à-dire un défaut de surveillance, une négligence – notamment à respecter les règles de sécurité prévues par les règlements – ou une imprudence caractérisant un comportement répréhensible.
- Quelques exemples de fautes qui ont occasionnées une condamnation du Syndic :
  - Non vérification des connexions électriques
  - Non vérification des aérations et alarmes de la ventilation mécanique ayant entraînée le décès de 3 personnes
- Cependant un Syndic a été relaxé pour homicide involontaire par suite du décès d'une personne ayant été tuée par la chute d'un bloc de neige détachée du toit, au motif qu'il appartenait à l'A.G. de décider l'installation d'un dispositif contre l'amas de neige.

### Délits de coups et blessures volontaires :

- Le fait de frapper un copropriétaire à l'occasion d'une A.G. houleuse ou d'un rdv « difficile » !

### Délict de soumettre une personne en situation de dépendance à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine :

- Le Syndic doit signaler au Procureur de la République TOUS les faits qui sont susceptibles de constituer un délict, comme par exemple :
  - Logement insalubre dans la copropriété
  - Condition de logement du salarié logé par la copropriété
- Refus injustifié par le Syndic d'entreposer un fauteuil roulant dans un local de la résidence du fait qu'il n'y a pas de local dévolu à cela. Le Syndic doit inscrire à l'A.G. une résolution pour l'aménagement d'un tel local.

## Délits spécifiques imputables à la gestion financière de la copropriété :

- Le Syndic collecte des fonds – parfois très importants – pour faire face aux dépenses du SDC et négocie les contrats et marchés avec les fournisseurs de la copropriété. Dans ce cadre, des abus peuvent – parfois – être constaté par lui qui tombent sous le coup du Code Pénal
  - Quelques exemples :
    - Les détournements de fonds reçus des copropriétaires à des fins autres que celles pour lesquelles il est mandaté.
    - Les abus de confiance en conservant des primes et ristournes des entreprises bénéficiaires de marchés avec le SDC.
    - Obligation de signalement TRACFIN en cas de doute sur la provenance de fonds reçus.
- Le Syndic a obligation de déclencher les procédures en cas d'impayés :
  - Il doit saisir le juge pour faire désigner un mandataire Adhoc si le seuil d'impayés dépasse :
    - 25 % pour les immeubles jusqu'à 100 Lots
    - 15 % pour les immeubles > à 100 Lots
  - Voir également l'article 20-2 qui traite du recouvrement tardif. Il faut qu'il déclenche une mise en demeure et intervenir si celle-ci est infructueuse de + de 45 jours → Cela est important lors d'une vente

## **Dia 15 :**

### Règlementation en matière de droit du travail et de la sécurité sociale :

- Le Syndic à la charge d'engager le personnel de la copropriété, il doit veiller à TOUTES les obligations légales qui s'y rattachent :
  - Contrat de travail → Il peut être exposé au cas d'emploi dissimulé.
  - Obligation de respecter la Convention Collective
  - Obligation de médecine du travail
- Le syndic doit veiller, en cas d'embauche de salarié par le SDC, qu'il n'y ait pas de discrimination.
- En cas de travaux, le Syndic doit veiller que ceux-ci ne sont pas réalisés par des « travailleurs clandestins » → Attestation sur l'honneur du chef d'Entreprise.

## Règlement en matière administrative :

Il existe de nombreux textes législatifs et réglementaires sur la santé et la sécurité publique, l'environnement, l'urbanisme et la construction dont l'inobservation sont assorties de sanctions pénales variées.

Toutefois la responsabilité pénale encourue en cas de violation de cette réglementation présuppose un comportement fautif du Syndic comme une négligence, une carence, voir un refus de se conformer aux prescriptions légales.

Quelques exemples de condamnation d'un Syndic :

- Inobservation des règles relatives au permis de conduire
- Inobservation des prescriptions inscrites dans un permis de construire délivré pour le ravalement de l'immeuble (interdiction de faire des travaux en juillet et août dans certaines villes).
- Absence de souscription d'une assurance dommage-ouvrage dans le domaine des travaux du bâtiment.
- Obligation de circonscrire les bruits qui occasionnent une gêne pour le voisinage :
  - Condamnation dans le cadre de bruit provoqué par le fonctionnement de la chaufferie d'un immeuble
  - Relaxe dans le cadre de bruit provoqué par un ascenseur car le Syndic avait envisagé des travaux pour remédier au bruit et n'avait pas été suivi par l'A.G.
- Non-respect d'un règlement sanitaire préfectoral par le Syndic qui n'a pas fait preuve de diligence pour remédier à l'insalubrité d'un immeuble (murs sales, ordures ménagères, absence d'éclairage en partie commune, etc.)

## **Dia 16 :**

### Infractions à la réglementation professionnelle – Infractions liées au statut professionnel :

- La loi N°70-9 du 2 janvier 1970 (dite « Loi Hoguet ») énumère les sanctions pénales encourues en cas d'inobservation de ses dispositions.
- Tout Syndic pour exercer doit détenir :
  - Une carte professionnelle → Vérification possible auprès de la C.C.I. de notre secteur.
  - Une garantie financière
  - Une assurance professionnelle.

## Dia 17 : R.A.S.

## Dia 18 :

Présentation des 12 articles :

- 1) – Champ d'application :
  - Il s'applique, entre autres, aux Syndics de copropriété et définit les obligations de probité, de moralité et de loyauté applicables aux professionnels de l'immobilier.
  - Ces règles doivent permettre l'exercice des activités de Syndic dans les conditions conformes aux intérêts des clients.
  
- 2) – Ethique professionnelle :
  - Le Syndic doit exercer leur profession avec conscience, dignité, loyauté, sincérité et probité.
  
- 3) – Respect des lois et règlements :
  - Le Syndic agit dans le strict respect des lois et textes réglementaires en vigueur, ainsi que des dispositions du présent code, notamment en matière de :
    - Lutte contre la discrimination
    - Le respect des obligations en matière de blanchiment des capitaux et financement du terrorisme
    - Respect de la loi informatique et liberté.
  
- 4) – Compétence :
  - Le Syndic et ses collaborateurs doivent posséder les connaissances théoriques et pratiques nécessaires à l'exercice de leurs activités.
    - Obligation de formation de base et continue → Le Syndic et ses représentants auprès du Syndicat des Copropriétaires (les gestionnaires) doivent, pour avoir leur carte professionnelle avoir suivi 52 h de formation.
    - Engagement de refuser les missions pour lesquelles ils n'ont pas les compétences requises.

- 5) – Organisation et gestion de l'entreprise :
  - Le Syndic doit structurer son entreprise pour répondre aux besoins des activités de sa profession.
  - Il doit veiller à clarifier la direction de son entreprise.
  - Quand il habilite un collaborateur à agir en son nom, il doit veiller à ce que cette personne remplisse toutes les conditions fixées par la loi et les règlements et qu'elle présente toutes les compétences et les qualifications nécessaires.
  - Quand il délègue une tâche à une personne non salarié, il doit veiller à ce que cette personne soit en règle.
  
- 6) – Transparence :
  - Le Syndic doit donner à ses clients une information exacte, intelligible et complète.
  - Il doit être transparent sur les montants et les modes de calcul de leur honoraires.
  - Le Syndic s'oblige :
    - A présenter sa carte professionnelle et celle de ses collaborateurs.
    - A communiquer les coordonnées de leur assureur en responsabilité civile professionnelle (R.C.P.)
  
- 7) – Confidentialité :
  - Principes : Tous les secteurs économiques et toutes les entreprises sont concernés à partir du moment où leurs activités impliquent l'utilisation de données personnelles en Europe. Peu importe la nature des fichiers (informatique ou physique)
  - Droit à la protection des données personnelles = droit fondamental,
  - Mise en œuvre pratique :
    - Principe de responsabilisation
    - Principe de minimisation des données
    - Le renforcement du consentement
  - **ATTENTION → Certains Syndics se retranchent derrière cette règle pour refuser de communiquer la liste d'émargement lors des A.G. – Bien entendu, il ne faut pas accepter une telle raison car cette liste est une pièce jointe obligatoire au P.V. de l'A.G.**

➤ 8) – Défense des intérêts en présence :

- Le Syndic doit veiller aux intérêts légitimes de ses clients.
- Il s'oblige :
  - A faire preuve de prudence en veillant à ne pas mettre en péril la situation de ses clients
  - A communiquer à ses clients l'ensemble des informations → **La Loi ELAN apporte un éclairage important à ce niveau**
  - A rendre compte régulièrement de l'exécution de sa mission.

➤ 9) – Conflits d'intérêts :

- Le Syndic veille à ne pas se trouver en conflit d'intérêts avec leurs mandants ou avec les autres parties aux opérations pour lesquelles elles ont été mandatées.
- Il veille à ce que l'exercice d'activités annexes ou connexes n'engendre aucun conflit d'intérêts.
- Il s'oblige, notamment :
  - A ne pas percevoir de rémunération ou davantage en quelque nature que ce soit au titre de dépenses engagés pour le compte de ses clients, sans avoir au préalable obtenu l'accord de ceux-ci sur l'engagement des dépenses, les modalités de choix des fournisseurs et la facturation de leurs produits ou services
  - A informer ses clients et les autres parties aux opérations pour lesquelles elles ont été mandatées, de la possibilité et des raisons d'un conflit d'intérêts avec eux ou entre eux, et notamment des liens directs de nature capitalistique ou juridique qu'elles ont ou que leurs directeurs d'établissement ou leurs collaborateurs habilités ont avec les entreprises, les établissements bancaires ou les sociétés financières dont elles proposent les services, et plus généralement de l'existence d'un intérêt personnel, direct ou indirect, dans l'exécution de leur mission.
  - Le syndic, son conjoint, ses préposés et tous membres de sa famille ne peuvent représenter un copropriétaire en assemblée générale

- Le syndic qui détient des intérêts dans des entreprises prestataires de services doit en informer les copropriétaires et proposer une convention en assemblée générale

➤ 10) – Confraternité :

- Le Syndic s'interdit d'inciter les prospects ou les clients d'un confrère à rompre leurs relations commerciales avec ce dernier. Il s'abstient de fournir des éléments d'appréciation erronés en vue de détourner la clientèle à leur profit.
- Il ne peut émettre un avis sur les pratiques professionnelles d'un confrère sans avoir été préalablement saisi d'une demande d'avis. Il doit faire preuve de prudence, de mesure et de tact dans l'avis qu'elles expriment.
- S'il exerce une fonction syndicale au sein d'un syndicat professionnel ou toute autre fonction élective ou de représentation, il s'abstient de s'en prévaloir à des fins commerciales.
- S'il a connaissance d'une atteinte au code de déontologie commise par un confrère dans l'exercice de sa profession, il s'abstient de faire part de leurs critiques à la clientèle et en réfère immédiatement à son confrère

➤ 11) – Règlement des litiges :

- Le Syndic doit s'efforcer à résoudre à l'amiable les litiges qui surviennent avec ses clients.
- Il doit répondre, de bonne foi et dans un délai « raisonnable » aux réclamations de ses clients → **Cf. Loi ELAN**

➤ 12) – Discipline :

- Lorsqu'un Syndic fait l'objet de poursuites disciplinaires en raison d'un manquement aux lois, aux règlements et aux obligations fixées par le présent code ou en raison d'une négligence grave, commis dans l'exercice de son activité, il évite tout comportement susceptible d'entraver ou de nuire au bon déroulement de l'action disciplinaire introduite devant la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilière.



- Le Syndic doit se conformer aux décisions rendues par la commission ; et, le cas échéant, par la juridiction administrative en matière disciplinaire.
- Les sanctions encourues :
  - Sanctions disciplinaires par son Syndicat
  - Sanctions propres à l'infraction :
    - Sanctions pénales
    - Non renouvellement de sa carte
    - 4% de son C.A. dans le cadre du R.G.P.D. (règlement général pour la protection des données)
    - Etc.