

RÔLE ET MISSIONS DU SYNDIC DE COPROPRIETE

Définition du syndic de copropriété

- Personne chargée par l'ensemble des copropriétaires d'un immeuble de gérer les parties communes, de répartir les dépenses entre les copropriétaires et d'exécuter les décisions prises par eux. Il est élu par l'ensemble des copropriétaires en assemblée générale.

Les différentes formes de syndicats

- Le syndicat professionnel
- Le syndicat bénévole
- Le syndicat coopératif

Le syndic professionnel

- Un syndic professionnel est une société dont le métier est de représenter légalement des copropriétés, moyennant rémunération.
- Il est chargé de gérer la copropriété, doit avoir une garantie financière, une assurance responsabilité civile, et une carte professionnelle.

Le syndic bénévole

- Le syndic non professionnel, appelé également « syndic bénévole », est un copropriétaire qui gère la copropriété. Il est soumis aux mêmes obligations qu'un syndic professionnel mais son statut ne relève pas de la loi Hoguet du 2 janvier 1970. Il n'est ainsi pas obligé de détenir une carte professionnelle ou d'être assuré (même si cela peut être conseillé). Le syndic bénévole intervient généralement à titre gratuit.

Le syndic coopératif

- Le syndicat coopératif permet un mode de gestion collective de la copropriété par l'ensemble des membres du conseil syndical et non par le seul syndic. Le conseil syndical se réunit pour élire, parmi ses membres, son président qui assurera le rôle du syndic de copropriété.

Un peu d'histoire

- Depuis quand existe le syndic de copropriété ?

Le syndic de copropriété

Cette profession existe depuis 85 ans. «Elle apparaît officiellement en 1938 à la faveur de la loi tendant à régler le statut de la copropriété, avant d'être réglementée par la loi Hoguet du 2 juillet 1970 sur l'exercice des professions immobilières et par la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété»

Rôle et missions du syndic :

- Administratif
- Financier
- Technique

La gestion administrative de la copropriété

- Le syndic exécute les décisions prises lors des assemblées générales et veille au respect du règlement de copropriété

La gestion administrative de la copropriété

- Le syndic doit convoquer au moins une Assemblée Générale par an. Il doit également informer les occupants de l'immeuble (propriétaires et locataires) des décisions prises en AG

La gestion administrative de la copropriété

- Le syndic doit réaliser et mettre à jour la fiche synthétique de la copropriété

La gestion administrative de la copropriété

- Le syndic doit réaliser et mettre à jour de la liste de tous les copropriétaires avec indication de leur lot, état civil, domicile et, s'ils ont donné leur accord, leur adresse électronique

La gestion administrative de la copropriété

- Le syndic doit immatriculer la copropriété au Registre National des Copropriétés et mettre à jour les données une fois par an

La gestion administrative de la copropriété

- Le syndic représente le syndicat de copropriétaires en justice

La gestion administrative de la copropriété

- Le syndic gère les archives du syndicat de copropriétaires

La gestion administrative de la copropriété

- Le syndic doit mettre en place un accès en ligne aux documents de la copropriété

La gestion administrative de la copropriété

- Il assure la gestion du personnel de la copropriété

La gestion financière de la copropriété

- Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat



La gestion financière de la copropriété

- Le syndic est chargé d'établir le budget prévisionnel **en concertation** avec le conseil syndical

La gestion financière de la copropriété

- Il doit ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat,
- ainsi qu'un compte séparé **rémunéré** au nom du syndicat,

La gestion financière de la copropriété

- Le syndic doit tenir à jour la comptabilité de la copropriété

La gestion financière de la copropriété

- Il doit régler les factures dues aux différents prestataires intervenant au sein de la copropriété

La gestion financière de la copropriété

- Il doit envoyer les appels de fonds aux copropriétaires et collecter les charges de copropriété

La gestion financière de la copropriété

- Le syndic doit s'occuper de la gestion des impayés (relance auprès des copropriétaires débiteurs et/ou proposition d'échelonnement de paiement en cas de difficulté).

La gestion technique de la copropriété

- Le syndic gère l'immeuble en s'assurant de sa conservation, de son entretien, et de la gestion des réparations courantes et urgentes. Il conclut, au nom du syndicat, des contrats nécessaires à la vie de la copropriété (assurances, fourniture de combustible, recrutement de personnel).

La gestion technique de la copropriété

Le syndic administre l'immeuble et assure sa conservation et son entretien

La gestion technique de la copropriété

- Il fait réaliser les travaux urgents si nécessaire.

La gestion technique de la copropriété

- Il établit et met à jour le carnet d'entretien (obligation introduite par la loi SRU de 2000)

La gestion technique de la copropriété

- Il passe les contrats de maintenance et de fourniture d'énergie.

La gestion technique de la copropriété

- Le syndic assure de suivi des travaux

La gestion technique de la copropriété

- Le syndic doit apporter du conseil aux copropriétaires

- Merci de votre écoute et ... à vos questions ;-)

RÔLE ET MISSIONS DU SYNDIC DE COPROPRIETE

Diapo 2 : Personne chargée par l'ensemble des copropriétaires d'un immeuble de gérer les parties communes, de répartir les dépenses entre les copropriétaires et d'exécuter les décisions prises par eux. Il est élu par l'ensemble des copropriétaires en assemblée générale.

Diapo 3 Le syndic professionnel, Le syndic bénévole, Le syndic coopératif

Diapo 4 Un syndic professionnel est une société dont le métier est de représenter légalement des copropriétés, moyennant rémunération. Il est chargé de gérer la copropriété, doit avoir une garantie financière, une assurance responsabilité civile, et une carte professionnelle.

«Pour pouvoir exercer, le syndic doit être titulaire d'une carte professionnelle, délivrée par la chambre de commerce et d'industrie pour une durée de trois ans renouvelables»

L'obtention de cette carte impose au syndic de justifier de sa moralité, d'un niveau de compétences minimal (diplôme ou équivalence en expérience professionnelle), d'une assurance de responsabilité civile professionnelle, mais aussi d'une garantie financière destinée à rembourser les fonds perçus en cas de défaillance.

«Les syndics professionnels sont également soumis à une obligation de formation continue de 42 heures, réparties sur une période de trois ans»

En revanche, et contrairement à d'autres professions réglementées, les syndics ne relèvent pas d'un ordre chargé de réguler l'exercice de la profession.

Certes, la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) procède à des contrôles réguliers auprès des syndics, mais ceux-ci restent imparfaits.

En réalité, ce sont les opérateurs de garantie financière qui jouent ce rôle de régulation en exerçant un contrôle sur les fonds qu'ils assurent, via un audit, annuel ou bisannuel, selon les volumes financiers en jeu. Seulement, tous ne s'emparent pas de cette mission»,

Diapo 5 le syndic bénévole

Le syndic non professionnel, appelé également « syndic bénévole », est un copropriétaire qui gère la copropriété. Il est soumis aux mêmes

obligations qu'un syndic professionnel mais son statut ne relève pas de la loi Hoguet du 2 janvier 1970. Il n'est ainsi pas obligé de détenir une carte professionnelle ou d'être assuré (même si cela peut être conseillé). Le syndic bénévole intervient généralement à titre gratuit.

Il peut avoir une tenue de comptabilité allégée pour les petites copropriétés

Diapo 6 Le syndicat coopératif

Le syndicat coopératif permet un mode de gestion collective de la copropriété par l'ensemble des membres du conseil syndical et non par le seul syndic. Le conseil syndical se réunit pour élire, parmi ses membres, son président qui assurera le rôle du syndic de copropriété.

Diapo 7-8 Depuis quand existe le syndic de copropriété ?

Cette profession existe depuis 85 ans. «Elle apparaît officiellement en 1938 à la faveur de la loi tendant à régler le statut de la copropriété, avant d'être réglementée par la loi Hoguet du 2 juillet 1970 sur l'exercice des professions immobilières et par la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété»

À ces textes fondateurs, s'ajoutent les lois ALUR de 2014, et ELAN de 2018, ainsi que l'ordonnance du 30 octobre 2019, qui sont venues modifier les équilibres en place dans le sens d'un élargissement des missions du syndic et d'un contrôle plus exigeant de ses activités (contrat-type, rémunération forfaitaire, compte bancaire séparé...).

La loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement

Ces dernières années, des *start-ups* sont apparues sur le marché des syndicats de copropriété avec une offre de services alternative par rapport aux acteurs traditionnels, quitte à les dénigrer ouvertement.

D'un côté, il y a les «néo-syndics». Détenteurs d'une carte et d'une garantie professionnelles, ils affichent une prestation hybride combinant gestion humaine et numérique. Généralement, ils recourent à leurs propres logiciels pour automatiser certaines tâches administratives et comptables.

De l'autre, des syndicats 100 % en ligne, qui assurent à distance la gestion administrative et comptable de l'immeuble, tandis que le conseil syndical gère les réunions et les assemblées générales.

Enfin, une troisième voie a été ouverte par des entreprises qui se placent comme des vendeurs de solutions Internet pour assister des syndicats coopératifs.

«À ce jour, le modèle économique de ces nouveaux entrants reste encore très fragile avec un portefeuille relativement modeste au regard des fonds levés. Et comme dans d'autres domaines de l'économie numérique, certains ont la vie courte»,

Cependant, l'émergence de ces acteurs de la *PropTech* a fait bouger les lignes de la profession en incitant les syndicats historiques à innover pour offrir de nouveaux services numériques aux copropriétaires.

Diapo 9 un rôle Administratif, Financier, Technique

Diapo 10 Le syndic exécute les décisions prises lors des assemblées générales Article 17 1er alinéa de la loi du 10 juillet 1965

En vertu d'un principe rappelé avec constance par la jurisprudence, la décision de l'assemblée générale, immédiatement exécutoire, le reste aussi longtemps qu'elle n'a pas été définitivement annulée.

Dans quel délai doivent être exécutées les décisions de l'assemblée générale ?

Il n'existe pas de délai, ce qui peut être regrettable voire pénalisant dans certains cas.

Cette absence interpelle souvent les copropriétaires qui questionnent alors logiquement l'absence de diligence du syndic. À l'instar du temps nécessaire disons que le délai doit être, raisonnable en fonction de la nature des décisions, et adapté au contexte. Le syndic engage sa responsabilité en cas de retard dommageable tout comme il peut voir sa responsabilité engagée dans l'hypothèse d'une mise à exécution précipitée ou même frauduleuse. L'exécution est enfin engagée aux risques et périls du syndicat

Le syndic peut-il engager des travaux alors que le délai de 2 mois pour contester la décision de l'assemblée générale n'est pas écoulé ?

La réponse est oui, en vertu du caractère immédiatement exécutoire des décisions de l'assemblée générale, mais...la loi a prévu des exceptions pour les travaux votés en application des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965(Article 42 alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965). Attention, même dans ces hypothèses la suspension ne s'appliquera pas en cas d'urgence.

Encore faut-il bien préciser que la suspension s'appliquera jusqu'à ce que le délai de recours de deux mois soit écoulé. Au terme de ce délai le caractère exécutoire de la décision est rétabli en ce compris si un recours est engagé. Il est donc couramment recommandé aux syndicats d'agir avec prudence et de solliciter l'approbation de l'assemblée générale pour l'exécution des travaux s'il existe un risque sérieux d'annulation de la décision d'assemblée générale.

4/Est-il possible d'exécuter une résolution plusieurs années après qu'elle ait été votée ?

Sur le plan des principes la réponse est positive en l'absence de délai de péremption ou de prescription prévu par les textes.

On peut concevoir la situation d'un syndicat qui déciderait d'attendre, pour réaliser des travaux, l'issue d'une procédure en contestation d'assemblée générale laquelle peut durer plusieurs années. Mais cette hypothèse reste théorique. En pratique l'exécution très tardive d'une résolution va poser de multiples difficultés : mutations de lots avec changement de propriétaires, variation des prix, évolution des règles juridiques, notamment d'urbanisme, responsabilité du syndicat et/ou du syndic, etc.

Un retard de plusieurs années reste par définition fautif. Dans les faits, l'absence d'exécution va signifier un abandon non exprimé ou provoquera une nouvelle décision de l'assemblée générale.

5/Peut-on exécuter une résolution non conforme pour majorité erronée et non contestée ?

Oui indiscutablement. Il est aujourd'hui constant que l'écoulement du délai de recours en contestation interdit toute contestation ultérieure de la régularité de la décision. On peut signaler l'inexistence d'une délibération de l'assemblée générale qui échappe au délai de recours de deux mois. Mais les (rares) cas de graves vices de fond ou de forme pouvant entraîner l'inexistence de la décision d'assemblée générale, n'incluent pas l'erreur de majorité.

6/Comment le syndicat des copropriétaires ou un copropriétaire, peut-il contraindre le syndic à exécuter une décision ?

Le syndic étant le responsable exclusif de l'exécution des décisions de l'assemblée générale (Article 18-I 2^e alinéa de la loi du 10 juillet 1965) toute défaillance dans cette mission va engager sa responsabilité civile professionnelle mais à la condition qu'il en résulte un dommage pour le

syndicat. Pour autant une telle démarche très lourde ne règle pas la question de l'exécution d'une délibération qui peut de surcroît être urgente. Dans un tel cas, on peut recourir à la notion de carence du syndic, simplifiée par l'ordonnance du 30 octobre 2019 (Article 18-V de la loi). Tout intéressé peut alors saisir par assignation le Président du Tribunal Judiciaire en référé pour faire désigner un administrateur ad hoc lequel peut recevoir la mission d'exécuter la délibération de l'assemblée générale. Sauf urgence, une mise en demeure préalable par lettre recommandée « ...demeurée infructueuse pendant plus de 8 jours. » est imposée à peine d'irrecevabilité de la demande (Article 49 du décret du 17 mars 1967). Ce recours rapide est donc ouvert à un ou plusieurs copropriétaires. Il peut aussi constituer une menace efficace pour contraindre le syndic négligent à réagir à réception de la mise en demeure.

Veille au respect du règlement de copropriété

Le syndic doit assurer le respect des dispositions du règlement de copropriété. Par exemple, en cas de nuisances (bruit, odeur...), le syndic doit avertir la personne concernée par courrier pour lui rappeler les règles prévues par le règlement de copropriété.

En cas de clause illicite, celle-ci reste applicable et opposable à tous tant qu'elle n'a pas été annulée par une décision de justice. Le syndic a seulement l'obligation d'attirer l'attention des copropriétaires sur la présence d'une telle clause dans le règlement de copropriété et d'en proposer la suppression.

Diapo 11 Le syndic doit convoquer au moins une Assemblée Générale par an. Il doit également informer les occupants de l'immeuble (propriétaires et locataires) des décisions prises en AG

Une assemblée générale des copropriétaires doit obligatoirement avoir lieu au moins 1 fois par an. Chaque copropriétaire est convoqué individuellement par le syndic de copropriété. Un ordre du jour doit être fixé avant la tenue de l'assemblée générale. Il s'agit d'un document récapitulant l'ensemble des questions qui devront être votées au cours de cette assemblée.

La loi impose la tenue d'une assemblée générale au moins une fois par an. L'article 7 du décret du 17 mars 1967 stipule que cette assemblée doit se tenir dans les six mois suivant la clôture de l'exercice comptable, sauf disposition contraire du règlement de copropriété.

Le syndic est tenu de convoquer une assemblée générale dans un délai de deux mois à compter de la première présentation d'une lettre recommandée, lorsque

le président du conseil syndical en fait la demande. A défaut, le président du conseil syndical est habilité à la convoquer.

Le syndic doit également convoquer une assemblée générale pour :

- 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
- Signature des contrats avec toute entreprise ou prestataire qui lui est liée

Il a obligation également de proposer comme résolution à l'ag si cela n'a pas encore été fait le vote de

- La réalisation d'un DPE, PPPT, et le PPT

Diapo 12 Réaliser et mettre à jour la fiche synthétique de la copropriété

La fiche synthétique est un document qui informe les copropriétaires sur le fonctionnement de la copropriété et l'état de l'immeuble. Ce document est obligatoire dans toutes les copropriétés. Il doit être réalisé par le syndic de copropriété. Le syndic doit le mettre à jour tous les ans.

Diapo 13 Réaliser et mettre à jour de la liste de tous les copropriétaires avec indication de leur lot, état civil, domicile et, s'ils ont donné leur accord, leur adresse électronique.

Diapo 14 immatriculer la copropriété au Registre National des Copropriétés et mettre à jour les données une fois par an

Diapo 15 Le syndic représente le syndicat de copropriétaires en justice

Le principe : le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires que s'il y a été autorisé par l'assemblée générale. L'autorisation se transmet entre syndics successifs et il n'existe pas d'obligation de renouveler le vote en cas de changement de syndic. L'autorisation doit faire l'objet d'une résolution expresse, claire et précise, votée en assemblée générale sous l'égide de l'article 24 de la Loi du 10 juillet 1965.

Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

Diapo 16 Le syndic gère les archives du syndicat de copropriétaires

Le syndic a l'obligation de détenir et de conserver les archives liées au syndicat des copropriétaires tout au long de son mandat. La responsabilité de la gestion de ces archives, qu'elles soient courantes ou dormantes, incombe au syndic. En effet, elle fait partie de ses tâches de gestion quotidienne.

Ce dernier a cependant le droit d'externaliser cette tâche sous réserve d'obtenir l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Diapo 17 Le syndic doit mettre en place un accès en ligne aux documents de la copropriété

- Le syndic doit proposer un accès en ligne aux documents qui concernent la gestion de l'immeuble ou des lots de copropriétés gérés.
- L'accès en ligne doit être sécurisé. Il doit être accessible aux membres du conseil syndical et aux copropriétaires au moyen d'un code personnel.
- Les documents mis à disposition doivent être téléchargeables et imprimables.
- Cet accès doit être différencié selon la nature des documents mis à disposition.

Diapo 18 Il assure la gestion du personnel de la copropriété

Bien que les salariés de la copropriété soient employés par le syndicat des copropriétaires, ils sont cependant placés sous l'autorité du syndic. C'est donc le rôle du syndic de copropriété d'embaucher ou de licencier les employés du syndicat. Il doit également établir les bulletins de salaire et gérer le remplacement des salariés en cas d'absence.

Le syndic n'est pas autorisé à recruter du personnel supplémentaire sans l'accord des copropriétaires. Cette demande doit impérativement être validée lors d'une Assemblée Générale

Diapo 19 Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat

Diapo 20 Le syndic est chargé d'établir le budget prévisionnel **en concertation** avec le conseil syndical

Le budget prévisionnel permet de planifier les dépenses courantes pour faire fonctionner la copropriété et maintenir l'immeuble en bon état (entretien, eau, électricité, assurances, etc.).

Il est voté en assemblée générale des copropriétaires.

Diapo 21 Il doit ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat.

ainsi qu'un compte séparé **rémunéré** au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux

- Cette ouverture de compte concerne toutes les copropriétés sans exception et doit intervenir dans un délai de 3 mois après la nomination du syndic.
- L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix.
- Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte.
- Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation.

Diapo 22 Le syndic doit tenir à jour la comptabilité de la copropriété

La réglementation impose au syndic de tenir une comptabilité « d'engagement » (*art. 3 et s. du décret du 14.3.2005*). Ce type de comptabilité oblige le syndic à enregistrer les dépenses de la copropriété (en langage comptable, on parle des « charges » dès qu'elles sont engagées, et non lorsque la facture est payée.

De la même façon, le syndic doit enregistrer les sommes dues à la copropriété (on parle des « produits »), dès qu'elles sont exigibles, et non à la date à laquelle le syndic reçoit les paiements des débiteurs (*art. 3 du décret du 14.3.2005*).

Le syndic doit obligatoirement tenir à jour deux documents comptables : le livre-journal et le grand livre de comptes. De plus, en fin d'exercice, le syndic doit établir la « balance » des comptes. En pratique, ces documents sont tenus sous la forme informatique. Bien entendu, il est possible d'en imprimer tout ou partie en cas de besoin, notamment lors du contrôle des comptes effectué par le conseil syndical.

Diapo 23 Il doit régler les factures dues aux différents prestataires intervenant au sein de la copropriété

Diapo 24 Le syndic doit envoyer les appels de fonds aux copropriétaires et collecter les charges de copropriété

- Les appels de fonds pour charges courantes, générales ou spéciales Il s'agit de toutes les dépenses prévues par le budget prévisionnel
- L'appel de fonds pour charges exceptionnelles
- L'appel de fonds exceptionnel pour travaux urgents

Le syndic peut exiger le versement :

- 1° De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;
- 2° Des provisions du budget prévisionnel prévues aux ~~alinéas 2 et 3~~ deuxième et troisième alinéas de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- 3° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à au I de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;
- 4° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;
- 5° Des cotisations au fonds de travaux prévues au II de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965
- 6° Des provisions sur les sommes allouées au conseil syndical au titre des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, pour la mise en œuvre de sa délégation, prévues à l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- 7° Des avances décidées en assemblée générale et destinées à pallier un manque temporaire de trésorerie du syndicat des copropriétaires.
- Lors de la mise en copropriété d'un immeuble, le syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision, lorsque celle-ci est fixée par le règlement de

copropriété, pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.

- Lorsque cette provision est consommée ou lorsque le règlement de copropriété n'en prévoit pas, le syndic provisoire peut appeler auprès des copropriétaires le remboursement des sommes correspondant aux dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, et ce jusqu'à la première assemblée générale réunie à son initiative qui votera le premier budget prévisionnel et approuvera les comptes de la période écoulée.

Diapo 25 Le syndic doit s'occuper de la gestion des impayés (relance auprès des copropriétaires débiteurs et/ou proposition d'échelonnement de paiement en cas de difficulté)

La **gestion des impayés** est une partie délicate mais nécessaire de la fonction du syndic. Dès le premier retard de paiement, le syndic doit mettre en demeure le copropriétaire défaillant.

La **loi ELAN** a simplifié la procédure en permettant une action unique pour le recouvrement des charges dues et futures.

Diapo 26 Le syndic gère l'immeuble en s'assurant de sa conservation, de son entretien, et de la gestion des réparations courantes et urgentes. Il conclut, au nom du syndicat, des contrats nécessaires à la vie de la copropriété (assurances, fourniture de combustible, recrutement de personnel).

Diapo 27 Administrer l'immeuble et assurer sa conservation et son entretien

À ce titre, il bénéficie d'une autorisation pour effectuer les petites réparations ainsi que les menus travaux d'entretien courant. Il est d'ailleurs chargé d'élaborer et de mettre à jour le carnet d'entretien de l'immeuble.

Diapo 28 Faire réaliser les travaux urgents si nécessaire.

La loi ALUR précise qu'il s'agit des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la santé ou à la sécurité des occupants.

Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 35 ci-dessus, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis

du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Il ne peut demander de nouvelles provisions pour le paiement des travaux qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale qu'il doit convoquer immédiatement

Diapo 29 Établir et mettre à jour le carnet d'entretien (obligation introduite par la loi SRU de 2000)

Tout immeuble en copropriété doit posséder un carnet d'entretien. C'est une obligation légale. Ce document permet de recenser toutes les informations techniques relatives aux travaux importants réalisés dans l'immeuble. Ce document doit obligatoirement être mis à disposition des copropriétaires ou des futurs acquéreurs s'ils en font la

Diapo 30 Passer les contrats de maintenance et de fourniture d'énergie.

Pour mener à bien sa mission, il est habilité à signer tous les contrats nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété comme :

- les contrats d'entretien des parties communes (ascenseur, chaudière...);
- les contrats de fourniture d'électricité, d'eau ou de gaz.

Diapo 31 Assurer le suivi des travaux

- Faire un appel d'offres afin de présenter plusieurs prestataires en assemblée générale
- Présenter les travaux en assemblée générale
- Appeler les fonds pour payer les travaux
- Suivre le chantier accompagné de l'architecte et/ou du bureau d'étude,
- veiller à ce que les travaux réalisés respectent le cahier des charges initial, le coût ainsi que la durée,
- souscrire à une assurance dommage ouvrage et l'assurance chantier,
- assurer la réception des travaux accompagné de l'architecte et/ou du bureau d'étude,
- Payer les prestataires

Diapo 32 Le syndic doit apporter du conseil aux copropriétaires

Le syndic est tenu à une obligation de conseil vis-à-vis de l'ensemble des copropriétaires et engage sa responsabilité en cas de manquement. C'est d'autant plus vrai pour un syndic professionnel qui est censé connaître l'ensemble des règles relatives à la copropriété.

De façon concrète, il est tenu d'avertir le syndicat des copropriétaires de tout caractère illicite ou contraire au règlement de copropriété relatif à une résolution soumise au vote de l'assemblée générale. Il doit en parallèle attirer l'attention des copropriétaires sur :

- un changement de normes réglementaires ;
- des problèmes techniques nécessitant la réalisation de travaux ;
- la nécessité de souscrire une assurance dommages-ouvrage lors de l'exécution de travaux ;
- une surconsommation d'eau inhabituelle au niveau de l'immeuble.

Un syndic a désormais l'obligation d'informer les occupants et propriétaires d'un immeuble lorsque celui-ci est touché par une **procédure de lutte contre l'habitat indigne**. Cette information permet à chacun de prendre conscience et connaissance des risques. Ce type de procédure peut en outre générer des droits pour les locataires (suspension du loyer, hébergement ou relogement pendant ou à l'issue des travaux effectués...).