

# Le SYNDIC ne répond pas !

## Comment Réagir ?

Les obligations du syndic envers le conseil syndical, les copropriétaires, les locataires et les moyens à leur disposition pour en obtenir l'exécution.

- 1- S'agissant des demandes de communication d'information ou de documents relatifs à la copropriété
- 2- S'agissant des demandes liées à sa mission de gestion et d'administration de l'immeuble
- 3- Quelles sont les sanctions auxquelles s'expose le syndic ?
- 4- Cas particulier : l'absence de réponse de l'ancien syndic aux demandes formées le nouveau syndic au titre de la transmission des archives du syndicat

# Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

Le syndic est chargé de la gestion et de l'administration de l'immeuble.

Dans le cadre de l'exécution du mandat qui lui a été confié, il est destinataire de demandes variées, émanant du conseil syndical, des copropriétaires ou des occupants non-proprétaires de l'immeuble.

Ces demandes peuvent concerner, par exemple, aussi bien la communication d'informations ou de documents relatifs à l'immeuble, mais aussi des demandes d'intervention du syndic pour remédier à des désordres dans la copropriété.

Quels moyens sont offerts aux auteurs de ces demandes si le syndic ne répond pas à leurs sollicitations ?

# Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

1. S'agissant des demandes de communication d'information ou de documents re

## A. Les obligations envers le conseil syndical

Article 21 de la loi du 10 juillet 1965 :

➤ A la demande du conseil syndical, mettre à sa disposition toutes les pièces ou documents, corre

Article 18 de la loi du 10 juillet 1965 :

➤ Mettre à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques des comptes bancair

# Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

1. S'agissant des demandes de communication d'information ou de documents relatifs à la copropriété :

## A. Les obligations envers le conseil syndical

Article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

➤ Mettre à disposition de la fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété ;

Article 18 de la loi du 10 juillet 1965 :

➤ Mettre à disposition le carnet d'entretien de l'immeuble ;

➤ Assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon les modalités prévues à l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 ;

.

# Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

1. S'agissant des demandes de communication d'information ou de documents re

## A. Les obligations envers le conseil syndical

Article 18 de la loi du 10 juillet 1965 :

- Informer les copropriétaires et les occupants de la copropriété qu'un immeuble fait l'objet d'une procédure relevant de l'exercice
- Informer les copropriétaires des règles locales en matière de tri des déchets et de l'adresse, des horaires et des modalités d'acc

# Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

1. S'agissant des demandes de communication d'information ou de documents re

## A. Les obligations envers le conseil syndical

Article 18 de la loi du 10 juillet 1965 :

➤ d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical,

Article 26 du décret du 17 mars 1967 :

➤ L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical.

# Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

1. S'agissant des demandes de communication d'information ou de documents re

## A. Les obligations envers le conseil syndical

Article 21 de la loi du 10 juillet 1965 :

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est jo

# Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

1. S'agissant des demandes de communication d'information ou de documents re

## A. Les obligations envers le conseil syndical

Article 3 du Décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 : EXTRANET

La liste minimale des documents relatifs à la gestion de l'immeuble mis à disposition par le syndic professionnel dans l'espace en l

1° Les balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires, ainsi que le relevé général des charges et produits de l'ex

2° Le cas échéant, les relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires ;

3° Les assignations en justice délivrées au nom du syndicat des copropriétaires relatives aux procédures judiciaires en cours et les

# Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

1. S'agissant des demandes de communication d'information ou de documents re

## A. Les obligations envers le conseil syndical

Article 3 du Décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 : EXTRANET

La liste minimale des documents relatifs à la gestion de l'immeuble mis à disposition par le syndic professionnel dans l'espace en l

4° La liste de tous les copropriétaires établie par le syndic en application de l'article 32 du décret du 17 mars 1967 susvisé ;

5° La carte professionnelle du syndic, son attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle ainsi que son attestation de

# Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

1. S'agissant des demandes de communication d'information ou de documents relatifs à la copropriété :

## B. Les obligations envers les copropriétaires

Article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

➤ Mettre à disposition de la fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété ;

Article 18 de la loi du 10 juillet 1965 :

➤ Mettre à disposition le carnet d'entretien de l'immeuble ;

➤ Assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon les modalités prévues à l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 ;

# Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

1. S'agissant des demandes de communication d'information ou de documents relatifs à la gestion de la copropriété :

## B. Les obligations envers les copropriétaires

Article 9 du décret du 17 mars 1967 :

le syndic indique, par voie d'affichage, aux copropriétaires, la date de la prochaine assemblée générale et la possibilité qui leur est offerte de participer à cette assemblée.

Article 18 de la loi du 10 juillet 1965 :

➤ Informer les copropriétaires des règles locales en matière de tri des déchets et de l'adresse, des horaires et des modalités d'accès à la déchetterie.

# Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

1. S'agissant des demandes de communication d'information ou de documents re

## B. Les obligations envers les copropriétaires

Article 18 de la loi du 10 juillet 1965 :

- Informer les copropriétaires et les occupants de la copropriété qu'un immeuble fait l'objet d'une procédure relevant de l'exercice
- Informer les copropriétaires des règles locales en matière de tri des déchets et de l'adresse, des horaires et des modalités d'acc

# Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

1. S'agissant des demandes de communication d'information ou de documents re

## B. Les obligations envers les copropriétaires

Article 1 du Décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 : EXTRANET

La liste minimale des documents relatifs à la gestion de l'immeuble, mis à disposition par le syndic professionnel dans l'espace en

1° Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;

2° 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 su

3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;

4° Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité ;

# Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

1. S'agissant des demandes de communication d'information ou de documents re

## B. Les obligations envers les copropriétaires

Article 1 du Décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 : EXTRANET

La liste minimale des documents relatifs à la gestion de l'immeuble, mis à disposition par le syndic professionnel dans l'espace en

5° Les contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité ;

6° L'ensemble des contrats et marchés en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires, à l'exclusion des contr

7° Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours ;

8° Les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales annuelles ayant été appelées à connaître des comptes et, le cas é

9° Le contrat de syndic en cours.

# Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

1. S'agissant des demandes de communication d'information ou de documents re

## C. Les obligations envers les locataires

Article 18 de la loi du 10 juillet 1965 :

- Assurer l'information **des occupants** de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale
- Informer les copropriétaires et **les occupants** de la copropriété qu'un immeuble fait l'objet d'une procédure relevant de
- Informer les copropriétaires des règles locales en matière de tri des déchets et de l'adresse, des horaires et des modalités

# Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

2. S'agissant des demandes liées à sa mission de gestion et d'administration de l'immeuble

## A. Les obligations envers le conseil syndical

Article 18 de la loi du 10 juillet 1965 :

➤ Consulter obligatoirement le conseil syndical pour les marchés et contrats d'un montant arrêté en assemblée générale.

## B. Les obligations envers les copropriétaires et les locataires

Article 18 de la loi du 10 juillet 1965 :

➤ Assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale.

# Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

## 3. Quelles sont les sanctions auxquelles s'expose le syndic ?

### 1) Le paiement de pénalités de retard

➤ Pour défaut d'exécution de l'obligation prévue par l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965,

Mise à disposition des copropriétaires de la fiche synthétique de l'immeuble

✓ Il appartient au copropriétaire d'adresser au syndic un courrier recommandé avec AR sollicitant la transmission des éléments.

✓ En cas d'absence de mise à disposition au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités de 15 euros par jour de retard sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic.

Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation.

# Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

## 3. Quelles sont les sanctions auxquelles s'expose le syndic ?

### 1) Le paiement de pénalités de retard

➤ Pour défaut d'exécution de l'obligation de transmission prévue par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965

Mise à disposition du conseil syndical toutes les pièces ou documents, correspondance ou registres se rapportant à la gestion du syndic et de manière générale, à l'administration de la copropriété.

✓ Il appartient au président du conseil syndical d'adresser au syndic un courrier recommandé avec AR sollicitant la transmission des éléments.

✓ En cas d'absence de transmission de ces pièces au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités de 15 euros par jour de retard sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic.

Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation.

À défaut, 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.

# Le SYNDIC ne répond pas !

## Comment Réagir ?

### 3. Quelles sont les sanctions auxquelles s'expose le syndic ?

2) La solution amiable : La convocation par un conciliateur de justice

La Procédure à suivre :

.Suite au mail ou au courrier resté sans réponse

.Faire une relance selon le même mode sous huit jours

-Avec selon le contexte, le rappel d'un texte de loi

.Sans réponse sous huit jours

-Faire une mise en demeure par LRAR indiquant que sans réponse vous allez le faire convoquer devant un Conciliateur de justice

.Sans réponse à la Mise en demeure

-Contacter un Conciliateur de justice

-Demander-lui de convoquer le Syndic à une réunion de conciliation

.Si le Syndic ne se présente pas à la réunion de conciliation

-Selon le contexte ( sanction légale prévue ou non ) , décider de faire appel à un Avocat spécialisé en Copropriété

# Le SYNDIC ne répond pas !

## Comment Réagir ?

### 3. Quelles sont les sanctions auxquelles s'expose le syndic ?

#### 3) La mise en cause de la responsabilité civile professionnelle du syndic

L'absence de réponse du syndic aux sollicitations formées par le conseil syndical, les copropriétaires ou les locataires concernant l'exécution de son mandat est de nature à constituer une faute susceptible d'engager sa responsabilité civile professionnelle.

Le préjudice qui en découlerait pourrait être indemnisé sur le fondement de la RCP du syndic pour manquement aux obligations fixées par le contrat de syndic et/ou la loi du 10 juillet 1965.

- Sur le fondement contractuel ou délictuel pour le conseil syndical, organe élu au sein du syndicat des copropriétaires.

- Sur le fondement délictuel pour les copropriétaires ou les locataires, tiers au contrat de syndic.

➤ Cass. Civ. 3<sup>ème</sup> 6 mars 1991, n°89-18.758 : Le syndic, investi du pouvoir d'administrer et conserver l'immeuble en copropriété, est responsable, à l'égard de chaque copropriétaire, sur le fondement quasi délictuel des fautes commises dans l'exercice de sa mission.

➤ Ce, que sa responsabilité soit ou non par ailleurs engagée contractuellement envers le syndicat. Toutefois, cette dernière responsabilité suppose nécessairement qu'une faute causant un préjudice direct et personnel dont la preuve doit être rapportée par le copropriétaire demandeur, puisse être retenue à l'encontre du syndic. Rép. Min. n°121380 JOAN Q. 15 mai 2007..

# Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

## 3. Quelles sont les sanctions auxquelles s'expose le syndic ?

### 3) La mise en cause de la responsabilité civile professionnelle du syndic

Quelle marche à suivre ?

1° Adresser sa demande par écrit au syndic.

2° A défaut de réponse, réitérer sa demande par courrier recommandé avec AR, rappeler au syndic ses obligations contractuelles et/ou légales et le mettre en demeure de s'exécuter dans un délai précis.

3° A défaut de réponse, faire appel à un avocat afin d'engager une procédure judiciaire à l'encontre du syndic.

Un avocat déterminera la juridiction compétente en fonction de l'urgence et de la nature de la demande. Il pourra aussi déterminer si le recours à une tentative préalable de conciliation est nécessaire. /!\ Si la demande concerne les parties communes, pour contrer toute irrégularité de la demande, il est indispensable de mettre le syndicat des copropriétaires dans la cause.

# Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

4. Cas particulier : l'absence de réponse de l'ancien syndic aux demandes formées par le nouveau syndic au titre de la transmission des archives du syndicat

Article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965

- ✓ Dans les 15 jours à compter de la cessation des fonctions, la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque.
- ✓ Dans le mois à compter de la cessation des fonctions, l'ensemble des documents et archives du syndicat ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble et informer le prestataire gérant le stockage des archives du changement et lui communiquer les coordonnées du nouveau syndic.
- ✓ Dans les deux mois suivant l'expiration du délai d'un mois, l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat, après apurement et clôture.

A défaut pour l'ancien syndic de s'acquitter de ces obligations :

1° Envoi d'une mise en demeure de s'exécuter ;

2° A défaut, le nouveau syndic ou le président conseil syndical peut engager une action en justice, au besoin devant le juge des référés, aux fins d'obtenir la condamnation à remettre sous astreinte des pièces, informations et documents dématérialisés mentionnés.