

Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

Les obligations du syndic envers le conseil syndical, les copropriétaires, les locataires

- .S'agissant des demandes de communication d'information ou de documents relatifs à la copropriété
- .S'agissant des demandes liées à sa mission de gestion et d'administration de l'immeuble
- .Quelles sont les sanctions auxquelles s'expose le syndic ?
- .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

Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

B. 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 pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

• Article 18 de la loi du 10 juillet 1965 :

• Mettre à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques des comptes bancaires

Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

B. Les obligations envers le Conseil Syndical

• Article 18 de la loi du 10 juillet 1965 :

• Etablir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical,

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

• 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 ?

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

Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

B. Les obligations envers les copropriétaires et les occupants

• Article 21 de la loi du 10 juillet 1965 :

• Dans tous les cas, un copropriétaire peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, appelée à se prononcer sur la désignation du syndic, l'examen de projets de contrat de syndic qu'il communique à cet effet.

• Article 18 de la loi du 10 juillet 1965

• De soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre.

Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

B. Les obligations envers les copropriétaires et les occupants

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

• Mettre à disposition la fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti

• 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

Le SYNDIC ne répond pas !

Comment Réagir ?

B. Les obligations envers les copropriétaires et les occupants

• 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

• de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre Ier du livre V du code de la construction et de l'habitation.

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

Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

B. Les obligations envers les copropriétaires et les occupants

• 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

• de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre Ier du livre V du code de la construction et de l'habitation.

• Informer les copropriétaires des règles locales en matière de tri des déchets et de l'adresse, des horaires et des modalités d'accès des déchetteries dont dépend la copropriété.

• Cette information est affichée de manière visible dans les espaces affectés à la dépose des ordures ménagères par les occupants de la copropriété et transmise au moins une fois par an à ces

occupants ainsi qu'aux copropriétaires

Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

B. Les obligations envers les copropriétaires et les occupants

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

• La liste minimale des documents :

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

• 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 décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré

Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

B. Les obligations envers les copropriétaires

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

.La liste minimale des documents :

.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 de garantie financière en cours de validité

Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

B. Les obligations envers les copropriétaires et les occupants

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

.La liste minimale des documents :

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

.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 échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées ;

.9° Le contrat de syndic en cours.

Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

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

- 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 Copropriétaire, des pénalités de 15 euros par jour de retard sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic.

Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

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

•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.

Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

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

- .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
 - .Décider de faire appel à un Avocat spécialisé en Copropriété

Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

D. 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

Le SYNDIC ne répond pas ! Comment Réagir ?

D. 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

.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.