

J. 232 / 04-06

LES FONCTIONS DU SYNDIC

La réglementation donne le fil conducteur des fonctions du syndic. Les deux domaines principaux sont représentés par le pôle financier et le pôle travaux. Le syndic rend compte de sa mission tous les ans à ses mandataires – les copropriétaires – lors de l'assemblée générale.*

* Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

GÉNÉRALITÉS

Le syndic reçoit mandat des copropriétaires de gérer la copropriété pour leur compte, suivant les instructions votées par l'assemblée générale.

Il assure l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale. Il administre l'immeuble, pourvoit à sa conservation, à sa garde et à son entretien. Il est le mandataire, représentant légal du syndicat vis-à-vis des tiers.

Le syndic élu par le syndicat est seul responsable de sa gestion et ne peut se faire substituer. Or, certains cabinets de syndics procèdent à des regroupements réalisés par fusions de sociétés. Dans un tel cas, le mandat de syndic n'est pas transmis à la nouvelle société. La nouvelle entité juridique ne bénéficie pas du mandat de la précédente société. Elle doit obtenir un nouveau mandat de l'assemblée générale.

Cette interdiction de substitution n'est pas à confondre avec la délégation du syndic à l'un de ses préposés. Pour exécuter ses missions, le syndic s'entoure de collaborateurs à qui il confie, sous son contrôle, la gestion d'un certain nombre d'immeubles. Cette délégation va jusqu'à la tenue des assemblées. Ces gestionnaires sont détenteurs d'une attestation établie par l'employeur et visée par le préfet.

La liste des missions du syndic

La loi de 1965 a dressé une liste des missions du syndic. Elle vous aidera à contrôler que les missions énoncées ci-dessous figurent bien dans les tâches courantes du contrat de votre syndic :

- assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- administrer l'immeuble, pourvoit à sa conservation, sa garde et son entretien et, en cas d'urgence, faire procéder de sa

propre initiative à l'exécution des travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;

- établir et tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble ;
- établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, les soumettre au vote de l'assemblée et tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;
- soumettre au vote de l'assemblée, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée ;
- ouvrir un compte bancaire ou postal 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 ;
- représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice, et pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes ou à la réquisition de publication.

Le syndic et ses filiales

Un syndic peut être courtier d'assurance ou avoir des intérêts financiers dans une entreprise d'assurances, de travaux, ou avec un fournisseur. Dans ces cas, il doit jouer la transparence et non seulement informer le syndicat mais faire accepter, à la majorité de l'article 24, tout contrat passé avec une entreprise avec laquelle il a des liens financiers. Avec l'ordre du jour, le syndic doit annexer la convention qui le lie à cette entreprise.

LE POSTE FINANCIER

Le syndic est responsable des engagements de dépense. Il doit s'assurer qu'il dispose des fonds pour régler les entreprises selon l'échéancier arrêté au contrat. Ainsi, au moment d'un ravalement, des appels de fonds spéciaux sont prévus par l'assemblée, mais la date de ces versements est fixée en tenant compte du début effectif des travaux et de leur avancement.

Encore faut-il que le syndic ait rentré l'argent à temps. À temps, mais pas trop tôt non plus.

Le syndic n'a pas à faire d'avance de fonds pour le compte de la copropriété mais, comme il est maître du budget, il n'a pas droit à l'erreur. C'est lors de l'élaboration du budget annuel qu'il doit être attentif à prévoir toutes les dépenses courantes

et à les évaluer correctement. Une simple erreur est souvent compensée par une dépense reportée, mais l'accumulation des oublis est plus grave. La loi impose de présenter le budget soumis au vote avec le comparatif du dernier budget voté ; cela aidera les étourdis à ne pas omettre l'achat d'une tondeuse neuve sur le poste espaces verts ou la commande annuelle de fournitures pour le ménage et l'éclairage. De la même façon, sur les postes importants de dépenses comme l'eau ou le chauffage, le syndic est obligé de raisonner en moyennes. Il évitera de retenir des consommations basses qui sont exceptionnelles. La facture énergétique d'un hiver doux n'est pas comparable à celle d'un hiver rigoureux.

Le syndic veille au règlement des charges dans le temps imparti. Il sera tenu pour responsable s'il néglige de poursuivre en temps utile le recouvrement des charges dues par un copropriétaire et s'il ne prend pas les mesures conservatoires qui permettent de sauvegarder la créance du syndicat, par une prise d'hypothèque par exemple.

Les fautes de gestion les plus courantes des syndics tiennent à un défaut d'organisation ou de temps. Les factures passent trop

vite à la comptabilité sans vérification, le devis pour réparation d'un équipement est accepté sans que l'on s'inquiète de la date de l'achat et d'une garantie en cours de validité. La rémunération des contrats d'entretien est versée automatiquement sans que le gestionnaire prenne le temps de consulter les avis de passage... Il arrive également que des travaux soient proposés par une entreprise sous contrat annuel avec le syndicat, alors qu'ils sont dus, sans supplément, au titre du contrat.

Le conseil syndical peut remédier à ces négligences en conservant de son côté la mémoire des interventions et en proposant une grille des passages des entreprises chargées de l'entretien, éventuellement tenue par le gardien.

Autre signe d'alerte à ne pas laisser passer : l'évolution des consommations. Devant une augmentation inhabituelle, le syndic doit s'interroger sur les causes probables, voire lancer une étude comparative. Il est aussi de son devoir de prendre le temps de s'interroger sur l'évolution des prix des contrats d'entretien et de renégocier si les tarifs ont dérapé, voire de remettre les entreprises en concurrence.

LE POSTE ENTRETIEN ET TRAVAUX

Le syndic est responsable du bon entretien de l'immeuble. Il doit signaler au conseil syndical les dégradations constatées lors de ses visites. Soit il y remédie immédiatement en utilisant l'enveloppe financière votée, soit il prépare le dossier en vue de soumettre à l'assemblée un projet de travaux.

Il vérifie aussi le bon fonctionnement des équipements. S'il surveille les consommations d'eau et d'électricité, il s'apercevra rapidement d'anomalies.

Le syndic a également mission de gérer les contrats d'entretien obligatoires et de surveiller l'exécution des prestations. Il veille à la tenue des carnets d'entretien et du registre de sécurité incendie.

Le syndic qui n'exécute pas les travaux votés par l'assemblée devra s'en expliquer. Le plus souvent, c'est en raison de difficultés techniques, ou faute de trouver une entreprise, que le syndic suspend l'exécution de la décision votée. Le plus simple pour un copropriétaire qui s'étonne de l'absence de réalisation de travaux votés, c'est de se mettre en rapport avec le conseil syndical.

La délégation de pouvoir de l'assemblée des copropriétaires

L'assemblée peut voter une délégation de pouvoir au syndic. Cependant, cette délégation ne doit pas priver l'assemblée de son droit de contrôle sur l'administration de l'immeuble et sur la gestion du syndic. La délégation est soumise au contrôle du conseil syndical.

Les conditions d'une délégation de pouvoir sont encadrées. Les connaître permet de s'opposer aux dérives de certains en la matière.

- Une délégation de pouvoir ne peut être donnée que pour les propositions de résolution qui figurent à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 : actes d'administration courante, travaux d'entretien et de remise en état des locaux et des équipements communs.
- Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminés.
- Elle peut autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses à hauteur d'un montant fixé par l'assemblée.
- Celui qui a reçu une délégation doit rendre compte de sa mission à l'assemblée.

Travaux

Choisir une entreprise n'est pas chose facile. Mais le syndic doit sélectionner les entreprises en fonction de leur spécialisation. Il ne confiera pas de travaux de réfection de toiture ou d'étanchéité à une entreprise qui n'a pas de qualification appropriée. Un contrôle des références de la police d'assurance de l'entreprise s'impose également.

À la fin des travaux, le syndic procède à la réception. Même s'il n'a pas de compétences techniques, il fait un relevé précis et inscrit les réserves éventuelles dans le procès-verbal de réception. Bien entendu, il ne règle pas le solde du prix s'il a fait des réserves. Les négligences dans la conduite des travaux entraînent sa responsabilité professionnelle, et les copropriétaires qui subiraient des dommages dans leur appartement seraient en droit de lui demander réparation de leur préjudice.

Pour les travaux importants, une certaine méconnaissance de la réglementation sur l'assurance construction entraîne une mauvaise utilisation de l'assurance dommages-ouvrage obligatoire pour les travaux couverts par une garantie décennale (cf. page ci-contre). Quand le syndic n'omet pas tout simplement de souscrire cette assurance à l'occasion de travaux importants. Cette situation se répercute bien entendu sur les finances du syndicat, qui sera privé du préfinancement des travaux par l'assurance et qui devra donc avancer le prix des travaux de réparation, ou qui gardera à sa charge les frais exposés ou sera contraint d'engager une procédure contre les entreprises responsables, si le syndic n'a pas assuré les travaux.

Travaux urgents

Le syndic entreprend sans tarder les travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. L'urgence peut se rapporter à la conservation de l'immeuble : mettre fin à un danger imminent, éviter l'aggravation d'un désordre ou encore assurer la sécurité des biens... toutes situations où le syndic, après consultation du conseil syndical, prend la responsabilité d'engager des travaux sans attendre l'assemblée générale annuelle. Au risque d'être désavoué, car l'assemblée est libre de ne pas approuver l'engagement des dépenses si les copropriétaires estiment que le syndic a mal évalué l'urgence.

Sauf cas d'urgence, le syndic doit s'en tenir aux actes de gestion courante. Il ne peut de sa propre initiative commander une étude rémunérée, quand bien même il le ferait dans l'esprit de préparer un projet de travaux à soumettre à l'assemblée.

LE POSTE ADMINISTRATIF

Les assemblées

Le syndic provoque les assemblées générales, convoque les copropriétaires, établit les procès-verbaux, en délivre les copies ou extraits certifiés conformes. Il tient le registre des procès-verbaux des assemblées générales. Il met à jour la liste des copropriétaires, avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que la mention de leur état civil et de leur domicile. Les décisions prises par l'assemblée générale sont mises en œuvre sous le contrôle éventuel du conseil syndical. Il souscrit les contrats pour l'entretien de la copropriété.

Les archives

Le syndic conserve les archives et doit être en mesure de s'y reporter en cas de besoin. Le premier syndic a reçu du promoteur le dossier technique de l'immeuble. Pourtant, rares sont les copropriétés qui disposent, vingt ans plus tard, des schémas techniques qui leur permettraient de trouver rapidement la localisation des fuites sur une canalisation, par exemple.

Dans les archives, on distingue les "archives vivantes" – utiles dans la gestion courante et qui doivent donc être immédiatement accessibles – des "archives dormantes" que le syndic peut remiser ou confier à une entreprise d'archivage. Le syndic doit établir un bordereau d'archivage pour savoir immédiatement où sont les documents et, en cas de transmission à un confrère, éviter de perdre des documents importants.

Puisque le syndic a l'obligation de détenir l'ensemble des documents nécessaires à la gestion de la copropriété, c'est à lui de faire toutes diligences pour les récupérer à ses frais s'il les a remises à une société d'archivage.

Le personnel de l'immeuble

Le syndic engage et congédie le personnel de l'immeuble. Le syndicat est l'employeur, mais le contrat de travail est signé par le syndic, mandataire du syndicat. En cas de contestation, c'est le syndicat qui sera assigné devant le conseil de prud'hommes. Le syndic est tenu de respecter la convention collective et de mettre le contrat de travail des employés de l'immeuble en conformité avec cette convention. S'il s'ensuit une modification importante, il n'aura pas à en référer à l'assemblée générale. La réglementation dit bien que le syndic «*fixe leurs conditions de travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur*». Il revient à l'assemblée de fixer le nombre et la catégorie des emplois. Lorsque le classement est imposé par la convention collective, le syndic adapte le contrat de travail en conséquence. Mais il ne peut, de sa propre initiative, accorder une augmentation de salaire supérieure à la convention. C'est à l'assemblée d'en décider.

Un décret du 5 novembre 2001 a introduit l'obligation pour l'employeur de remplir un questionnaire d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des personnes employées par la copropriété (article L. 231-1 du code du travail). Ce document est mis à jour chaque année. Des sanctions pénales sont prévues pour les employeurs négligents (amende de 1 500 €).

Parmi les risques propres à une copropriété figureront le port de charges lourdes (sortie des poubelles), l'utilisation de produits ménagers, les postures contraignantes, éventuellement la conduite de véhicules et les risques liés aux travaux techniques confiés à certains employés.

Des listes types sont disponibles auprès de la médecine du travail, de certaines caisses d'assurance maladie, de la Commission nationale paritaire des gardiens et employés d'immeuble, ainsi que dans les revues spécialisées. Pour chaque risque identifié, le syndic fera une évaluation et, dans l'idéal, prendra des mesures pour améliorer l'organisation des tâches, voire former le personnel.

Les polices d'assurance

Deux catégories d'assurances sont souscrites principalement par le syndic. Ce sont l'assurance multirisque habitation, pour la protection de l'immeuble et des parties communes, et l'assurance prise à l'occasion de travaux.

Pour les travaux couverts par une garantie décennale, le syndic souscrit l'assurance de dommages-ouvrage obligatoire. Cette assurance permet à la copropriété d'obtenir le préfinancement de la reprise des travaux mal exécutés sans recourir au tribunal. Si le syndic ne souscrit pas cette assurance, il prive le syndicat de ce service et l'entraîne dans des frais de procédure.

La souscription des contrats d'abonnement

Le syndic présente à l'assemblée les nouveaux contrats annuels qu'il juge utile de souscrire, qu'ils soient ou non obligatoires, après avoir fait une étude de marché. Pour la mise en concurrence, il présentera les concurrents selon les directives reçues de l'assemblée (nombre de devis, consultations du conseil syndical...).

Pour la renégociation de ces mêmes contrats ou un changement de prestataire, le syndic a une certaine liberté si l'assemblée a arrêté un montant des contrats au-dessous duquel la consultation du conseil syndical suffit. Il arrive en effet que le syndic soit amené à intervenir sur un contrat entre deux assemblées en raison de l'augmentation des prix ou par suite de la mauvaise exécution du contrat.

Au-delà du seuil fixé par l'assemblée, le syndic ne pourra pas conclure seul un nouveau contrat (ou un avenant au contrat initial) qui entraînerait une augmentation des charges de fonctionnement.

Le respect du règlement

Le syndic intervient rapidement, dès qu'un copropriétaire enfreint le règlement, pour faire cesser un comportement qui compromet la solidité de l'immeuble, pour interrompre des travaux non autorisés, ou encore pour faire supprimer les travaux qui modifient l'aspect de l'immeuble ou ses qualités phoniques...

LES ACTIONS EN JUSTICE

Le syndicat est amené à attaquer ou à se défendre devant les tribunaux pour une malfaçon, des impayés importants, un litige avec un copropriétaire ou une entreprise... Le syndic doit aviser chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet d'une instance judiciaire qui concerne le syndicat.

Pour agir au nom du syndicat, le syndic sollicite préalablement

l'autorisation de l'assemblée. Cette autorisation doit être très précise, sous peine de voir la procédure introduite perdue parce qu'elle aura été jugée irrégulièrement engagée.

C'est plus particulièrement dans les actions contre les constructeurs, en réparation de désordres dans la construction, qu'il faut soigner les termes de l'autorisation. La résolution de

l'assemblée doit nommer les personnes qui seront assignées par le syndicat, définir les désordres constatés, indiquer la nature et le montant des demandes.

Quelques exceptions sont à signaler :

- si le syndicat est attaqué, le syndic peut le défendre sans attendre l'autorisation, étant donné l'urgence ;
- le syndic peut engager seul les procédures de recouvrement de créances, sauf la saisie immobilière ;
- le syndic peut saisir seul le juge des référés, qui est un peu le juge de l'urgence ;
- une fois la procédure engagée, si après un premier jugement la procédure se poursuit en appel et en cassation, le syndic n'a pas besoin d'une nouvelle habilitation de l'assemblée. Les procédures étant longues, le syndic aura très certainement l'occasion d'en faire un compte rendu aux copropriétaires. Le

conseil syndical devrait également être informé tout au long de la procédure.

L'obligation de conseil

Le syndic doit éclairer les copropriétaires sur leurs droits, les difficultés, le coût et les délais d'une procédure, afin que la décision ou le choix d'une procédure soit faite après avoir bien pesé les risques et les frais. Ce n'est pas pour autant qu'il doive les décourager d'agir en étant timoré. Par exemple, il se mettrait dans son tort s'il proposait de voter la réparation de désordres sans avoir indiqué aux copropriétaires qu'ils pouvaient se retourner contre les responsables ou leurs assureurs (pour des travaux sous garantie).

LA RESPONSABILITÉ CIVILE DU SYNDIC

Bénévole ou professionnel, le syndic est responsable des fautes qu'il commet dans sa gestion. Il n'échappera pas aux conséquences de son inaction s'il laisse certains copropriétaires commettre des infractions répétées au règlement de copropriété. À lui de démontrer qu'il a adressé sans succès mises en demeure et injonction aux contrevenants, voire qu'il a engagé une procédure simple.

Sa responsabilité peut donc être engagée personnellement s'il s'agit d'une carence fautive ayant entraîné un préjudice ou s'il s'agit de négligence, de dépassement de pouvoirs ou de violation de la réglementation. Mais en dehors d'actions judiciaires, il est certainement rare que le syndic dédommage la copropriété de sa propre initiative, même lorsqu'il reconnaît ses fautes.

Le syndicat peut certes refuser l'augmentation annuelle des honoraires mais, comparée au préjudice financier subi, cette sanction sera quelquefois insuffisante. Dans l'hypothèse d'une erreur de règlement à un fournisseur ou à une entreprise, si le syndic ne récupère pas les sommes indûment payées, il devrait les prendre à sa charge. De la même façon, les indemnités fac-

turées par un prestataire (EDF par exemple) en raison de retards de paiement sont à la charge du syndic s'il avait les fonds pour régler la facture.

La gestion du syndic est contrôlée chaque année

Le quitus donné par l'assemblée générale décharge le syndic de toute responsabilité. Mais le syndic qui dissimule une faute qu'il a commise et dont il n'a pas informé l'assemblée ne peut se retrancher derrière le quitus qu'il a obtenu. Le quitus donné par l'assemblée porte en effet sur des faits dont celle-ci a eu connaissance. Le syndic doit expliquer les comptes, et non se contenter d'envoyer les documents comptables et de gestion. Un syndic qui a payé avec retard un fournisseur et a dissimulé la procédure engagée par ce dernier contre le syndicat a été condamné à lui rembourser les intérêts de la dette (tribunal de grande instance de Pontoise, le 3 juin 1997).

LA RESPONSABILITÉ PÉNALE DU SYNDIC

Le syndic engage sa responsabilité pénale pour les délits résultant du non-respect des règles de la profession ou des règlements administratifs : en cas d'absence de carte professionnelle, de non-exécution d'un ravalement dans les délais impartis par les règlements municipaux, de défaut de ramonage, de non-exécution des travaux prescrits par l'autorité administrative en matière d'hygiène ou de sécurité.

Le syndic a notamment pour mission de veiller au bon état des parties communes. Il risque d'engager sa responsabilité pour

délit d'imprudence ayant entraîné homicides ou blessures, si survient un accident dont la cause est un défaut d'entretien.

Bien entendu, le délit volontaire d'abus de confiance consécutif à un détournement de fonds ou de pièces appartenant au syndicat est sanctionné pénalement.

Chantal Martin

Pour plus d'informations...

- **L'Agence nationale d'information sur le logement (Anil)** vous communiquera la liste des centres d'information de votre département. Les consultations sont gratuites. Adresse postale : 2, boulevard Saint-Martin – 75010 Paris. Téléphone : 01 42 02 65 95. Site : <www.anil.org>.
- **Les fiches pratiques INC** J. 208 ("Copropriété : les archives"), J. 230 ("Copropriété : le contrat de syndic") et J. 231 ("Copropriété : choisir un syndic") sont téléchargeables gratuitement via <www.conso.net/infos-pratiques.htm>.