

Avant de commencer vos travaux, il est recommandé de demander un certificat d'urbanisme. Selon l'importance des travaux que vous prévoyez, il vous faudra déposer un permis (permis de construire, d'aménager...) ou une déclaration préalable.

Les règles relatives à l'urbanisme et ses autorisations inhérentes permettent de vérifier la conformité de vos travaux par rapport aux règles d'urbanisme.

**Pour déposer en direct votre PC (Permis de Construire), votre DP (Déclaration Préalable) ou votre AT (Autorisation de Travaux), merci d'utiliser la plateforme Geosphere :**

**<https://paysdelor.geosphere.fr/guichet-unique/Login/Particulier>**

**Fiches pratiques de service-public.fr**

#### **Syndic de copropriété**

Chaque copropriété doit avoir un syndic qui administre et gère l'immeuble. C'est l'**organe exécutif** de la copropriété, puisqu'il est chargé d'exécuter les décisions de l'assemblée générale et d'appliquer le règlement de copropriété. Le syndic peut être un professionnel ou un non professionnel désigné parmi les copropriétaires. Comment est choisi le syndic et quelles sont ses missions ? Nous faisons le point sur les informations à connaître.

#### **Acteurs de la copropriété (organisation juridique)**

**Qu'est-ce qu'un syndic professionnel ?**

Le syndic professionnel est une personne morale ou physique qui exerce, en son nom propre ou au sein d'une société, l'activité de syndic.

Le syndic professionnel doit obligatoirement remplir les 3 conditions suivantes :

Être titulaire d'une **carte professionnelle** portant la mention syndic de copropriété délivrée par la chambre de commerce et d'industrie (CCI)

Et justifier d'une **garantie financière**, destinée à assurer à la copropriété le remboursement de ses fonds en cas de faillite ou de détournement de fonds

Et justifier d'une **assurance responsabilité civile professionnelle**, destinée à couvrir les dommages que le syndic pourrait causer au syndicat des copropriétaires ou à un copropriétaire dans le cadre de son activité.

**Comment le syndic professionnel est-il désigné ?**

La désignation du syndic est différente entre une copropriété déjà existante et une copropriété nouvellement créée. Il existe également une procédure particulière dans le cas de l'absence de désignation d'un syndic par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic est désigné lors de l'assemblée générale des copropriétaires par un vote des copropriétaires à la majorité absolue (dite majorité de l'article 25).

Cette désignation suit plusieurs étapes.

#### **1. Mise en concurrence**

Tout d'abord, préalablement à l'assemblée générale, le conseil syndical doit réaliser une **mise en concurrence** de plusieurs projets de contrat de syndic. En pratique, cela consiste à interroger plusieurs syndics afin d'obtenir :

Un projet de contrat

Une fiche d'information sur le prix et les prestations proposées.

Ces éléments permettent aux copropriétaires de comparer les différentes propositions.

Cette mise en concurrence s'applique dans le cas d'une désignation d'un nouveau syndic ou d'un renouvellement du contrat du syndic déjà en place.

#### **À savoir**

La mise en concurrence n'est pas obligatoire si la copropriété n'a pas de conseil syndical ou si les copropriétaires s'y sont opposés l'année précédente par un vote à la majorité absolue.

Tout copropriétaire peut, par ailleurs, demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires, l'examen d'un ou plusieurs projets de contrat de syndic qu'il lui communique à cet effet.

#### **2. Notification des projets de contrat**

Ensuite, les projets de contrat sont notifiés (envoyés) aux copropriétaires en **même temps** que l'ordre du jour de l'assemblée générale. En principe, ils sont annexés à la convocation à l'assemblée générale.

#### **Attention**

Si l'assemblée générale désigne un syndic dont le contrat n'a pas été annexé à la convocation, cette décision peut être remise en cause par un copropriétaire absent ou opposant.

#### **3. Désignation**

Enfin, les projets de contrat sont successivement présentés aux copropriétaires lors de l'assemblée générale, avant qu'ils procèdent au vote du syndic de leur choix. La décision qui désigne le syndic approuve aussi son contrat.

La résolution portant sur la désignation du syndic doit mentionner la durée et la date d'échéance de son mandat.

#### **Rappel**

Le vote des copropriétaires s'effectue à la majorité absolue (majorité dite de l'article 25).

Une nouvelle copropriété doit obligatoirement désigner un syndic provisoire à sa création. En principe, ce syndic est mis en place par le promoteur immobilier. Sa désignation est mentionnée dans le règlement de copropriété, pour une durée d'un an maximum.

À l'expiration de ce délai, son contrat prend automatiquement fin.

C'est pourquoi, le syndic provisoire a pour obligation de convoquer la première assemblée générale des copropriétaires durant cette année, lors de laquelle il sera voté :

Le maintien du syndic provisoire dans ses fonctions, après mise en concurrence de plusieurs contrats de syndic effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou par les copropriétaires

Ou la désignation d'un nouveau syndic.

#### **À savoir**

Le syndic retenu doit être désigné par un vote des copropriétaires à la majorité absolue (majorité dite de l'article 25).

Il est possible que les copropriétaires ne désignent pas de syndic lors de l'assemblée générale convoquée à cette fin.

C'est le cas, par exemple, lorsque le mandat du syndic n'a pas été renouvelé ou si la majorité requise n'a pas été atteinte.

Dans cette hypothèse, le syndic est désigné par le président dutribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, sur demande :

D'un ou plusieurs copropriétaires

Ou du maire de la commune

Ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

Il est obligatoire de se faire accompagner par un avocat pour cette démarche.

#### **Quelles sont les missions du syndic professionnel ?**

Le syndic est le représentant légal du syndicat des copropriétaires. Il agit ainsi au nom et pour le compte de l'ensemble des copropriétaires, selon les missions listées dans son contrat.

#### **Gestion financière et comptable**

Le syndic assure la gestion comptable et financière de la copropriété. Cette mission inclut notamment :

L'établissement du budget prévisionnel de la copropriété.

Le syndic établit le budget prévisionnel, en concertation avec le conseil syndical, et le fait voter chaque année par l'assemblée générale des copropriétaires.

La tenue de la comptabilité du syndicat des copropriétaires.

Le syndic doit enregistrer toutes les dépenses (frais d'assurance, ménage, gardien, eau, ascenseur, etc.) et les recettes du syndicat des copropriétaires (par exemple, le paiement des charges) dans un document appelé « grand livre ». Il doit également établir les comptes annuels et les faire voter en assemblée générale.

La gestion et le recouvrement des charges de la copropriété.

Le syndic établit le montant des charges dû par chaque copropriétaire et envoie les appels de fond correspondant. Il doit également s'occuper du recouvrement des charges impayées.

L'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires.

Le syndic doit ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires, dans les **3 mois de sa désignation**. La notion de compte séparé implique que le titulaire du compte soit le syndicat des copropriétaires. La personne apparaissant sur les relevés bancaires comme titulaire du compte doit donc être le syndicat des copropriétaires, et non le syndic. Toutes les sommes reçues au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires doivent être versées sur ce compte.

L'ouverture d'un compte spécifique pour le fonds travaux obligatoire

La souscription d'un emprunt bancaire collectif

L'ouverture d'un compte spécifique « emprunt collectif ».

#### **Gestion administrative**

Le syndic doit notamment remplir les missions suivantes :

Immatriculer l'immeuble dans le registre national des copropriétés

Réaliser et mettre à jour la fiche synthétique de la copropriété

Établir 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

Faire exécuter le règlement de copropriété et les décisions prises lors de l'assemblée générale des copropriétaires

Organiser la tenue d'une assemblée générale annuelle.

Le syndic doit préparer, convoquer et être présent lors de l'assemblée générale. Il doit également rédiger le procès-verbal de l'assemblée et l'envoyer à tous les copropriétaires.

Administrer l'immeuble, assurer sa conservation, son entretien et, en cas d'urgence, faire exécuter les travaux nécessaires.

Le syndic est chargé de gérer l'immeuble au quotidien pour assurer son bon fonctionnement et son entretien. Il doit, notamment, entretenir les parties communes de l'immeuble (par exemple, organiser le nettoyage, les petites réparations ou l'entretien de l'ascenseur) et assurer la sécurité des occupants (par exemple, veiller aux respects des normes incendies).

Il doit également inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, tous les travaux qu'il juge utile ou nécessaire pour la préservation de l'immeuble (par exemple, réfection de la toiture, ravalement, rénovation énergétique etc.).

Souscrire un contrat d'assurance multirisques immeuble et de déclarer les sinistres touchant les parties communes

Souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat des copropriétaires doit répondre.

Cette assurance permet, notamment, de couvrir les dommages subis par un copropriétaire ou un tiers du fait des parties communes de l'immeuble.

Obtenir l'autorisation de l'assemblée générale de signer des contrats avec tout entreprise ou prestataire qui est lié au syndic

Établir et mettre à jour le carnet d'entretien de l'immeuble

Représenter le syndicat des copropriétaires dans les actes de la vie civile (par exemple, conclusions des contrats avec les prestataires ou les fournisseurs de l'immeuble), les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes et en justice

Informier les copropriétaires et les occupants 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

Gérer les archives du syndicat des copropriétaires

Gérer les salariés (par exemple, gardien) de la copropriété.

À ce titre, le syndic engage et met fin au contrat le personnel employé par le syndicat des copropriétaires et fixe les conditions de son travail.

#### **Communication des 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 :

Le syndic doit au minimum mettre à disposition les documents suivants :

Liste de tous les copropriétaires

Balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires et relevé général des charges et produits de l'exercice échu

Relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires

Assignations en justice délivrées au nom du syndicat des copropriétaires concernant les procédures judiciaires en cours et décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré

Carte professionnelle du syndic, attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle et attestation de garantie financière en cours de validité.

#### **À savoir**

Si le syndic ne transmet pas les documents au-delà d'un mois au conseil syndical qui en fait la demande, 15 € par jour de retard sont retenus sur sa rémunération forfaitaire annuelle. Ces pénalités sont déduites de sa rémunération lors de l'arrêté des comptes à soumettre à l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic doit, au minimum, mettre à disposition les documents suivants :

Règlement de copropriété, état descriptif de division et actes les modifiant s'ils ont été publiés

Dernière fiche synthétique de la copropriété

Carnet d'entretien de l'immeuble

Diagnostics techniques concernant les parties communes de l'immeuble en cours de validité

Contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité

Ensemble des contrats et marchés en cours signés par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires, à l'exclusion des contrats de travail

Contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours

Procès-verbaux des 3 dernières assemblées générales annuelles ayant été appelées à connaître des comptes et les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées

Contrat du syndic en cours.

#### **À savoir**

Si le syndic ne transmet pas la fiche synthétique au delà d'un mois au copropriétaire qui en fait la demande, 15 € par jour de retard sont retenus sur sa rémunération forfaitaire annuelle. Ces pénalités sont déduites de sa rémunération lors de l'arrêté des comptes à soumettre à l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic doit au minimum mettre à disposition les documents suivants :

Compte individuel du copropriétaire après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale des copropriétaires annuelle

Montant des charges courantes du budget prévisionnel et charges hors budget prévisionnel des 2 derniers exercices comptables clos payées par le copropriétaire

Montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot du copropriétaire après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale des copropriétaires annuelle

Avis d'appel de fonds adressés au copropriétaire sur les 3 dernières années.

#### **Quel est le contenu du contrat du syndic professionnel ?**

Le mandat donné au syndic pour gérer l'administration et les finances de la copropriété prend la forme d'un contrat-type dont le contenu est règlementé.

Ce contrat fixe les éléments suivants :

Durée du mandat (avec date de début et fin)

Conditions de la rémunération

Détail des prestations

Conditions d'exécution de la mission.

Le modèle de contrat-type est consultable en ligne :

Contrat de syndic réglementé

Legifrance

### **À savoir**

Le syndic qui ne respecte par le contrat-type peut être condamné à une amende administrative d'un montant maximum de 3 000 € pour une personne physique et de 15 000 € pour une personne morale.

Le contrat de syndic peut également mentionner des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic. Ces prestations doivent être préalablement demandées et autorisées par l'assemblée générale des copropriétaires, au moyen d'un vote à la majorité absolue.

#### **Quelle est la durée du mandat du syndic professionnel ?**

Le contrat de syndic est conclu pour une durée déterminée. Le contrat fixe la durée et précise les dates calendaires de début et de fin.

Cette durée doit être obligatoirement prévue par un vote en assemblée générale des copropriétaires.

Si le syndic ou toute personne avec laquelle il vit en couple ou est lié (par exemple, employé) a participé à la construction de l'immeuble en tant que promoteur ou architecte, la durée du mandat est de **1 an maximum**. En dehors de ce cas, la durée du mandat est de **3 ans maximum**.

La durée du mandat est renouvelable. Ce renouvellement doit être voté en assemblée générale des copropriétaires à la majorité absolue.

#### **Comment prend fin le mandat du syndic ?**

Le contrat du syndic prend fin en raison d'un non-renouvellement de son mandat ou d'une résiliation anticipée de son mandat.

### **Non-renouvellement du mandat**

La copropriété peut décider de ne pas renouveler le contrat du syndic. La copropriété doit alors inscrire à l'ordre du jour d'une assemblée générale des copropriétaires tenue **dans les 3 mois précédant la fin du contrat** :

La désignation d'un nouveau syndic

La fixation d'une date anticipée de fin de contrat.

Lorsque l'initiative vient du syndic, il doit informer le conseil syndical de son intention de ne pas conclure un nouveau contrat au plus **tard 3 mois avant la tenue de cette assemblée générale** des copropriétaires.

Au cours de l'assemblée générale, les copropriétaires désignent un nouveau syndic et fixent les dates de fin du contrat en cours et de début du nouveau contrat, qui doivent intervenir au plus tôt 1 jour franc après la tenue de cette assemblée.

### **Résiliation anticipée du mandat**

Dans certains cas, il est possible de mettre fin au mandat en cours du syndic

#### **Dans quel cas la responsabilité du syndic professionnel est-elle engagée ?**

La responsabilité du syndic peut être engagée lorsqu'il commet une faute, civile ou pénale, dans le cadre de ses fonctions, à l'origine d'un dommage.

### **Responsabilité civile du syndic**

La responsabilité civile du syndic peut être engagée par le syndicat des copropriétaires, un ou plusieurs copropriétaires ou des tiers.

Responsabilité envers le syndicat des copropriétaires

Le syndic est le mandataire du syndicat des copropriétaires. En raison de la signature du contrat de syndic qui lie les parties, le syndic a une responsabilité dite « contractuelle » à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Cela signifie que, pour engager sa responsabilité, le syndicat des copropriétaires doit prouver que :

Le syndic a rempli de façon incorrecte ou incomplète, ses missions

Et que cette faute est à l'origine d'un dommage (financier ou matériel).

### **Exemple**

La responsabilité du syndic a pu être retenue dans les cas suivants :

Manquement à son obligation d'exécuter les décisions d'assemblée générale (intenter une action en justice à l'égard d'un notaire ou d'un copropriétaire)

Commande de travaux non urgents sans autorisation de l'assemblée générale

Commande de travaux supplémentaires non autorisés

Règlement de façon erronée ou abusive des factures à des prestataires/fournisseurs

Appel de fonds insuffisants pour couvrir les dépenses courantes de l'immeuble ou pour effectuer des réparations nécessaires

Défaut de réalisation des travaux de réfection utiles

Défaut d'information sur la nécessité de souscrire une assurance dommages-ouvrage pour l'exécution de travaux de ravalement.

Dans ce cas, il est possible de saisir la justice pour réparer le dommage subi par l'obtention de dommages et intérêts.

Il est également possible de demander la révocation du mandat du syndic.

Pour ces actions judiciaires, il est recommandé de se faire accompagner par un avocat.

Responsabilité envers les copropriétaires

Par ses agissements, le syndic peut nuire aux intérêts d'un ou plusieurs copropriétaires.

Pour engager la responsabilité du syndic, le copropriétaire concerné doit prouver que :

Le syndic a rempli de façon incorrecte ou incomplète ses missions ou commis une faute étrangère à ses fonctions

Et que cette faute est à l'origine d'un dommage personnel (financier, matériel ou moral).

Dans ce cas, il est possible d'introduire une action en justice à l'encontre du syndic pour obtenir la réparation financière, par le versement de dommages et intérêts, des préjudices subis. Il est recommandé de se faire accompagner par un avocat.

Responsabilité envers les tiers

Le syndic est également responsable de ses agissements, à titre personnel et dans le cadre de ses fonctions, à l'égard des tiers. Il s'agit, notamment, des salariés du syndicat des copropriétaires, des locataires, des fournisseurs, des prestataires ou des voisins.

### **Exemple**

Un syndic engage ainsi sa responsabilité à l'égard d'un entrepreneur en lui passant une commande de travaux importante, tout en sachant que syndicat des copropriétaires n'a pas les fonds suffisants et ne pourra pas le payer.

### **Responsabilité pénale du syndic**

La responsabilité pénale du syndic peut être recherchée s'il commet, dans l'exercice de ses missions, une faute qui correspond à une infraction pénale.

Il est possible de les classer en 3 catégories :

Les infractions volontairement commises, notamment dans le cadre de la gestion financière (par exemple, abus de confiance, escroquerie, détournement de fonds)

Les infractions involontairement commises, qui proviennent d'une imprudence, d'une négligence ou d'une inattention (par exemple, blessures involontaires par défaut d'entretien ou de surveillance)

Les infractions à une législation spéciale. C'est notamment le cas des infractions aux règles d'urbanisme (par exemple, travaux non conforme au permis de construire), aux règles d'hygiène ou de sécurité, au règlement sanitaire ou à la législation du travail (par exemple, travail dissimulé).

### **Comment engager la responsabilité de son syndic professionnel ?**

Pour engager la responsabilité du syndic de copropriété, il est nécessaire de respecter plusieurs étapes.

#### **1. Identifier la faute du syndic**

Tout d'abord, il est impératif d'identifier le manquement du syndic à ses fonctions.

De même, il faut s'assurer que cette faute est à l'origine du dommage subi. En d'autres termes, le préjudice doit être une conséquence de la faute reprochée.

#### **2. Estimer le dommage subi**

Ensuite, il convient de valoriser le dommage subi, c'est-à-dire d'en estimer le montant afin d'obtenir une réparation équitable. Cette évaluation peut se faire, par exemple, à l'aide de devis ou de factures.

#### **3. Mettre en demeure le syndic**

Par ailleurs, il est nécessaire d'envoyer un courrier **demande en demeure** au syndic qui contient :

Un détail des faits, des manquements/fautes reprochés et du ou des dommages subis

Une demande de compensation financière et/ou la rectification des agissements critiqués dans un délai raisonnable.

Ce courrier doit être envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### **À savoir**

Il est possible d'envoyer une copie de la mise en demeure à l'assureur responsabilité civile professionnelle du syndic. En principe, le nom de l'assureur et le numéro de contrat sont mentionnés dans le mandat signé avec le syndicat des copropriétaires.

#### **4. Faire voter en assemblée générale une autorisation d'agir en justice**

Cette étape préalable est obligatoire uniquement dans le cadre d'une action en justice souhaitée par le syndicat des copropriétaires à l'encontre de son syndic.

Deux situations sont à distinguer.

##### **1. Action en justice à l'encontre d'un ancien syndic**

Dans cette hypothèse, l'actuel syndic doit être autorisé à agir en justice par une décision de l'assemblée générale.

Cette autorisation doit mentionner :

L'objet de la demande en justice

Les personnes visées

Et la nature de l'action (action en responsabilité).

L'autorisation accordée au syndic doit être adoptée à la majorité des voix des personnes présentes, représentées ou ayant voté par correspondance (majorité dite de l'article 24).

##### **2. Action en justice à l'encontre du syndic en exercice**

Le président du **conseil syndical** doit convoquer une assemblée générale des copropriétaires afin d'obtenir une délégation expresse d'agir contre le syndic défaillant, en cas de carence ou d'inaction du syndic.

##### **5. Intenter une action en justice**

Enfin, si le syndic ne réagit pas ou persiste dans ses fautes, il est possible d'intenter une action en justice devant le tribunal judiciaire du domicile du défendeur (siège du syndic).

Si le montant du litige est inférieur ou égal à 10 000 € , il est recommandé de se faire accompagner par un avocat.

Si le montant du litige est supérieur à 10 000 € , il est obligatoire de se faire représenter par un avocat.

Par ailleurs, si le syndic a commis une ou plusieurs infractions pénales, il est possible de déposer une plainte à son encontre.

### **Qu'est-ce qu'un syndic non professionnel ?**

Le syndic non professionnel est une personne physique, obligatoirement copropriétaires de l'immeuble. Il n'exerce pas la fonction de syndic à titre lucratif ou professionnel. Il n'a donc pas à posséder une carte professionnelle.

Il existe 2 types de syndic non professionnel, à savoir le syndic bénévole et le syndic coopératif.

#### **Syndic bénévole**

Le syndic bénévole est une personne physique, propriétaire d'un ou plusieurslots dans la copropriété. Il peut être un copropriétaire occupant (habité sur place) ou non.

#### **Attention**

Si le syndic bénévole perd sa qualité de copropriétaire (par exemple, en cas de vente de son bien), il ne perd pas immédiatement son mandat de syndic. En effet, son mandat reste valable pendant une durée de 3 mois suivant cet évènement. Durant ce délai, il convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

#### **Syndic coopératif**

Le syndic coopératif est également une personne physique.

Il doit remplir les 2 conditions suivantes :

Être propriétaire d'un ou plusieurs lots de copropriété

Être président du conseil syndical.

#### **Attention**

Le syndic coopératif ne peut pas conserver ses fonctions après l'expiration de son mandat de membre du conseil syndical.

### **Quelles sont les missions du syndic non professionnel ?**

Le syndic non professionnel est le représentant légal dus syndicat de copropriétaires. Il agit ainsi au nom et pour le compte de l'ensemble des copropriétaires.

#### **Gestion financière**

Le syndic assure la gestion comptable et financière de la copropriété. Cette mission inclut notamment :

L'établissement du budget prévisionnel de la copropriété.

Le syndic établit le budget prévisionnel et le fait voter chaque année par l'assemblée générale des copropriétaires.

La tenue de la comptabilité du syndicat des copropriétaires

La gestion et le recouvrement des charges de la copropriété.

Le syndic établit le montant descharges dû par chaque copropriétaire et envoie les appels de fond correspondant. Il doit également s'occuper du recouvrement des charges impayées.

L'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires.

Le syndic doit ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires, dans les **3 mois de sa désignation**. La notion de compte séparé implique que le titulaire du compte soit le syndicat des copropriétaires. La personne apparaissant sur les relevés bancaires comme titulaire du compte doit donc être le syndicat des copropriétaires et non le syndic. Toutes les sommes reçues au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires doivent être versées sur ce compte.

L'ouverture d'un compte spécifique pour le fonds travaux obligatoire

La souscription d'un emprunt bancaire collectif

L'ouverture d'un compte spécifique « emprunt collectif »

#### **Gestion administrative**

Le syndic doit notamment remplir les missions suivantes :

Immatriculer l'immeuble dans le registre national des copropriétés

Réaliser et mettre à jour la fiche synthétique de la copropriété

Etablir 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

Faire exécuter le règlement de copropriété et les décisions prises lors de l'assemblée générale des copropriétaires  
Organiser la tenue d'une assemblée générale annuelle.

Le syndic doit préparer, convoquer et être présent lors de l'assemblée générale. Il doit également rédiger le procès-verbal de l'assemblée et l'envoyer à tous les copropriétaires.

Administrer l'immeuble, assurer sa conservation, son entretien et, en cas d'urgence, faire exécuter les travaux nécessaires.

Le syndic est chargé de gérer l'immeuble au quotidien pour assurer son bon fonctionnement et son entretien. Il doit, notamment, entretenir les parties communes de l'immeuble (par exemple, organiser le nettoyage, les petites réparations ou l'entretien de l'ascenseur) et assurer la sécurité des occupants (par exemple, veiller aux respects des normes incendies).

Il doit, également, inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, tous les travaux qu'il juge utile ou nécessaire pour la préservation de l'immeuble (par exemple, réfection de la toiture, ravalement, rénovation énergétique etc).

Souscrire un contrat d'assurance multirisques immeuble et de déclarer les sinistres touchant les parties communes

Souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat des copropriétaires doit répondre.

Cette assurance permet, notamment, de couvrir les dommages subis par un copropriétaire ou un tiers du fait des parties communes de l'immeuble.

Établir et mettre à jour le carnet d'entretien de l'immeuble

Représenter le syndicat des copropriétaires dans les actes de la vie civile (par exemple, conclusions des contrats avec les prestataires ou les fournisseurs de l'immeuble), les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes et en justice

Informier les copropriétaires et les occupants 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.

### Comment le syndic non professionnel est-il désigné ?

La désignation du syndic varie en fonction de son statut de bénévole ou de coopératif.

#### Syndic bénévole

Le futur syndic doit faire inscrire sa candidature à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires. Sa désignation est ensuite présentée et votée à majorité absolue des copropriétaires lors de l'assemblée générale.

#### Syndic coopératif

Différentes étapes sont à respecter :

1. Vérifier que le règlement de copropriété autorise ce modèle

Il est important de s'assurer que le règlement de copropriété n'interdise pas cette forme de gestion. Si c'est le cas, il faudra le modifier pour supprimer cette interdiction.

2. Incrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale le passage à la forme coopérative du syndicat des copropriétaires  
L'adoption de la forme coopérative du syndicat des copropriétaires est décidée à la majorité absolue.

3. Constituer un conseil syndical

Lors de l'assemblée générale qui décide de l'adoption de la forme coopérative, il est également obligatoire de désigner les membres du conseil syndical.

En effet, le syndic coopératif est élu par les membres du conseil syndical et choisi parmi ceux-ci. Le syndic coopératif est le **président du conseil syndical**.

### Quel est le contenu du contrat du syndic non professionnel ?

Le contenu du contrat du syndic non professionnel est variable. Son contenu est déterminé en fonction de l'absence ou de l'existence d'une rémunération du syndic non professionnel.

Le **syndic non rémunéré** n'a pas l'obligation de proposer un contrat conforme au contrat-type dont le contenu est réglementé. Ce cas concerne le syndic qui ne perçoit aucune rémunération ou qui perçoit uniquement un remboursement des frais nécessaires qu'il a exposés pour les intérêts de la copropriété. Dans cette hypothèse, le syndic non professionnel peut décider de se soumettre ou non aux exigences du contrat-type.

À l'inverse, le **syndic rémunéré** doit se conformer au contrat-type. Cette obligation se justifie pour permettre la détermination du montant de sa rémunération.

Le contrat-type du syndic fixe les éléments suivants :

Durée du mandat (avec date de début et fin)

Détail des missions

Conditions de la rémunération.

### Quelle est la durée du mandat du syndic non professionnel ?

Le mandat du syndic non-professionnel est d'une durée maximale de 3 ans. Le mandat est renouvelable.

Ce renouvellement doit être voté en assemblée générale des copropriétaires à la majorité absolue.

Dans certains cas, il est possible de mettre fin au mandat en cours du syndic

### Comment prend fin le mandat du syndic non-professionnel ?

Le contrat du syndic prend fin en raison d'un non-renouvellement de son mandat ou d'une résiliation anticipée de son mandat.

#### Non-renouvellement du mandat

Si les copropriétaires ne souhaitent pas que le syndic bénévole ou le syndic coopératif conserve ses fonctions à l'expiration de son mandat et souhaitent ainsi le remplacer, la copropriété doit inscrire à l'ordre du jour d'une assemblée générale des copropriétaires tenu **dans les 3 mois précédent la fin du contrat** les questions portant sur la désignation d'un nouveau syndic et sur la fixation d'une date anticipée de fin de contrat.

Lorsque l'initiative vient du syndic, il doit informer le conseil syndical de son intention de ne pas conclure un nouveau contrat au plus tard **3 mois avant la tenue de cette assemblée générale** des copropriétaires.

Au cours de l'assemblée générale, les copropriétaires désignent un nouveau syndic et fixent les dates de fin du contrat en cours et de début du nouveau contrat. Elles doivent intervenir au plus tôt 1 jour franc après la tenue de cette assemblée.

#### Résiliation anticipée du mandat

Les copropriétaires peuvent également souhaiter mettre fin au mandat du syndic non-professionnel de façon anticipée, c'est-à-dire avant que son mandat soit terminé.

Cette décision doit être justifiée par des fautes du syndic suffisamment graves dans l'exécution de sa mission.

### Peut-on engager la responsabilité du syndic non-professionnel ?

Oui, le syndic non-professionnel peut engager sa responsabilité civile ou pénale.

Cette situation suppose :

Qu'il a commis une faute volontaire, involontaire (négligence, carence) ou constitutive d'une infraction dans l'exercice de ses missions,

Et que cette faute est à l'origine d'un dommage.

**À noter**

Il est recommandé à tout syndic non-professionnel de souscrire une assurance responsabilité civile.

**Questions – Réponses**

- [A quoi sert l'immatriculation des copropriétés ?](#)
- [Comment est rémunéré le syndic de copropriété ?](#)
- [Comment changer de syndic de copropriété en fin de mandat ?](#)
- [Peut-on mettre fin au mandat en cours d'un syndic de copropriété ?](#)
- [En cas de changement de syndic, que deviennent les documents de la copropriété ?](#)

[Toutes les questions réponses](#)

**Et aussi...**

- [Acteurs de la copropriété \(organisation juridique\)](#)
- [Assemblée générale des copropriétaires](#)

**Pour en savoir plus**

- [Guide du syndic bénévole](#)  
Source : Agence nationale de l'habitat (Anah)
- [Fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic](#)  
Source : Direction de l'information légale et administrative (Dila) – Premier ministre
- [Dossier relatif au syndic de copropriété](#)  
Source : Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- [Contrat de syndic réglementé](#)  
Source : Legifrance
- [Décrypter un contrat de syndic : les 10 points essentiels](#)  
Source : Institut national de la consommation (INC)
- [Copropriété : les 5 étapes pour changer de syndic](#)  
Source : Institut national de la consommation (INC)

**Comment faire si...**

J'achète un logement

**Et aussi...**

- [Acteurs de la copropriété \(organisation juridique\)](#)
- [Assemblée générale des copropriétaires](#)

**Textes de référence**

- [Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 sur la copropriété : article 17](#)  
Nouvelle copropriété ou copropriété sans syndic
- [Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 21](#)  
Mise en concurrence
- [Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété : article 25](#)  
Désignation du syndic
- [Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 17-2](#)  
Syndic non professionnel
- [Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : article 17-1](#)  
Syndicat coopératif
- [Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 18](#)  
Missions du syndic
- [Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 29](#)  
Contenu du contrat de mandat
- [Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 28](#)  
Durée maximale du mandat du syndic
- [Arrêté du 19 mars 2010 relatif aux mesures de publicité des prix applicables dans certains secteurs professionnels](#)  
Syndic professionnel
- [Décret n°2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières](#)  
Contrat de syndic-type
- [Réponse ministérielle du 29 octobre 2019 relative à l'application de la lettre recommandée électronique](#)
- [Décret n°2019-502 du 23 mai 2019 relatif à la liste minimale des documents dématérialisés concernant la copropriété accessibles sur un espace sécurisé en ligne](#)

Plus  
d'infos



**Services techniques: Urbanisme**

Adresse : Hôtel de Ville

16, Boulevard du Maréchal Joffre  
BP 106 34250 Palavas-Les-Flots

Horaires : Reception du public en mairie : lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h ; mercredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h

[Site ville](#)

[Site tourisme](#)

Téléphone 04 67 07 73 12

mail



Ville de  
**Palavas-les-Flots**

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00