

LE 9 FEVRIER 2023

ATELIER FORMATION POPAC

COMMENT BIEN CHOISIR SON SYNDIC ?

LES OBLIGATIONS, LE CONTRAT TYPE, ON VOUS EXPLIQUE TOUT !



LES FORMATIONS POUR FAIRE PROSPÉRER NOTRE COPROPRIÉTÉ



GRAND PARIS
**SEINE
OUEST**

SOIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

SOMMAIRE DE L'ATELIER

1. QUIZZ
2. LES OBLIGATIONS : NOUVEAUTES LOIS ALUR
3. LE CONTRAT TYPE : LES CRITERES DE CHOIX
4. COMMENT CHANGER SON SYNDIC ?

QUIZZ

QUIZZ

Quelle est la durée maximum du mandat d'un syndic ?

- 2 ans
- 5 ans
- 3 ans



QUIZZ

Quelle est la durée maximum du mandat d'un syndic ?

- 2 ans
- 5 ans
- 3 ans



QUIZZ

Le syndic doit consulter le conseil syndical pour :

- Convoquer une AG
- Etablir l'ordre du jour de l'AG
- Etablir le budget prévisionnel



QUIZZ

Le syndic doit consulter le conseil syndical pour :

- Convoquer une AG
- Etablir l'ordre du jour de l'AG**
- Etablir le budget prévisionnel**



En cas de non désignation d'un syndic par l'AG :

- Les membres du conseil syndical deviennent automatiquement syndic bénévole
- La copropriété peut rester sans syndic
- Le tribunal doit être saisi pour faire désigner judiciairement un syndic ou un administrateur provisoire

En cas de non désignation d'un syndic par l'AG :

- Les membres du conseil syndical deviennent automatiquement syndic bénévole
- La copropriété peut rester sans syndic
- Le tribunal doit être saisi pour faire désigner judiciairement un syndic ou un administrateur provisoire**

LES OBLIGATIONS DU SYNDIC : NOUVEAUTES DE LA LOI ALUR

(Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové)

LES OBLIGATIONS DU SYNDIC :

« LE SYNDIC : RELATIONS AVEC LE CONSEIL SYNDICAL »



Les obligations du syndic vis-à-vis du conseil syndical



- Le syndic doit établir **l'ordre du jour de l'AG en concertation** avec le conseil syndical (art. 26 du décret du 17 mars 1967).



- Loi ALUR : introduit l'obligation pour le syndic **d'établir le budget prévisionnel en concertation** avec le conseil syndical (art. 18 de la loi 1965).



- Loi ALUR : permet au **président du CS de convoquer** une assemblée générale en cas d'« *empêchement* » du syndic en place (article 18 de la loi).



- Loi ALUR : précise que le syndic ne peut renoncer à son mandat sans avoir respecté un délai de **préavis de trois mois** (lettre AR).



- Loi ALUR : le syndic doit **immatriculer la copropriété au RNIC et établir la fiche synthétique**. Chaque année, il doit mettre à jour les données financières dans les 2 mois suivant la tenue de l'AG.

LES OBLIGATIONS DU SYNDIC :

« LES NOUVEAUTÉS DE LA LOI ALUR »

L'extranet



Le syndic professionnel doit proposer un **accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble**, depuis le 1^{er} janvier 2015.
(sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25).

Le compte séparé



Il est **interdit de déroger au compte séparé pour toutes les copropriétés.**



> 15 lots

Depuis le 24 mars 2015,
conformément à **l'article 18 de la loi ALUR.**



< 15 lots

Depuis le 30 octobre 2019,
conformément à **l'ordonnance du 30 octobre 2019 de la loi ELAN.**

La copropriété peut **choisir sa banque** à la majorité absolue (article 25).

LE CONTRAT TYPE :

Nouveautés introduites par le décret du 26/03/2015

Les critères de choix pour bien comparer

LE CONTRAT TYPE

(loi du 10/07/1965 art.18-1 A/ décret du 17/03/1967 art.29 modifié par le décret du 26/03/2015)

Un contrat type qui contient 2 annexes :

Conformément à la **l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 modifié par décret le 26/03/2015.**

ANNEXE 1 :

Concerne UNE LISTE NON LIMITATIVE de prestations incluses dans le forfait de base.

ANNEXE 2 :

Concerne UNE LISTE LIMITATIVE de prestations particulières pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire.



Le syndic ne peut, en aucun cas, modifier, rajouter, ou supprimer une clause dans le contrat type.

RECOMMANDATIONS ET PRÉCONISATIONS

- Négocier **une durée d'AG** en cohérence avec l'heure habituelle de fin des AG.
- Prévoir annuellement à **minima 4 visites** de la copropriété.
- Introduire un **minimum de réunions (4)** avec le conseil syndical.
- Si le syndic ne propose pas d'extranet, **déduire du forfait de base la facturation** de mise en place d'un extranet.
- **Négocier le tarif de l'immatriculation** de la copropriété (durée de la prestation environ 30 minutes maximum) au tarif de la vacation.
- Négocier les **tarifications privatives**
- Voter un **protocole de recouvrement** et vérifier les facturations privatives sur le comptes des copropriétaires débiteurs.





LES CRITÈRES DE CHOIX

Bien cibler les besoins de sa copropriété et adapter le contrat-type

Méthodologie préconisée par l'ARC* : établir 3 fiches

1. **La 1^{ère} a pour objet de décrire les caractéristiques de la copropriété** (nombre de lots, équipements collectifs, présence de gardien, type d'énergie utilisée pour le chauffage collectif...)
2. **La 2^{ème} a pour fonction de présenter les besoins et attentes du conseil syndical en fonction des caractéristiques de la copropriété** (nombre de visites de l'immeuble, nombre de réunions du conseil syndical, plage horaire et durée minimum des assemblées générales....)
3. **La 3^{ème} est à remplir par le syndic** afin qu'il présente son organisation ainsi que les services dont il dispose en interne pour assurer une bonne gestion des copropriétés.

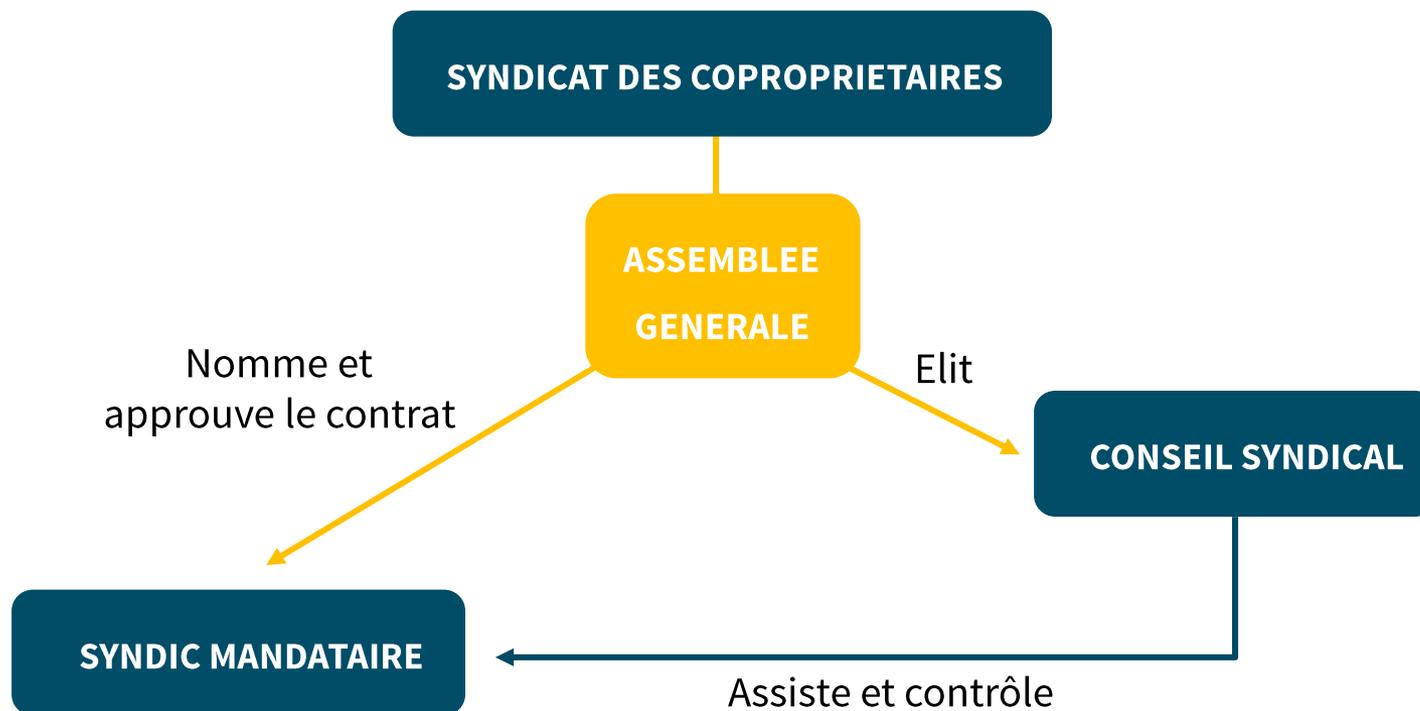
* Association des Responsables de Copropriété

COMMENT CHANGER DE SYNDIC ?

Quelques rappels et conseils



Fonctionnement de la copropriété et instances de gestion



PRÉPARATION AU CHANGEMENT DE SYNDIC À L'INITIATIVE DU CONSEIL SYNDICAL

Les grandes étapes pour préparer l'AG qui devra élire le nouveau syndic



1. Pourquoi changer de syndic?

- Identifier les motivations.
- **Quelles difficultés ?**
- **Quelles conséquences ?**



2. L'anticipation – Est-ce le bon moment ?

- Quand se tient la prochaine AG ?
- Quelle est la date de fin de mandat du syndic ?
- **Est-ce que j'ai le temps de bien préparer ce changement?**



3. Une décision à partager avec l'ensemble du CS

- Réunir le CS.
- Faire inscrire cette demande à l'ODJ de la prochaine AG.
- **Informier l'ensemble des copropriétaires et rechercher leur soutien.**

PRÉPARATION AU CHANGEMENT DE SYNDIC À L'INITIATIVE DU CONSEIL SYNDICAL

Informez le syndic de la mise en concurrence de son contrat

- ❑ **Envoie au syndic en LRAR du (des) contrat(s) à faire inscrire à l'ODJ en respectant les délais nécessaires** (date limite pour tenir l'AG au vu de l'échéance de la clôture des comptes + délai de convocation).
- ⇒ **Éviter de faire inscrire plusieurs contrats** : risque « d'éparpillement » des voix.

- ❑ **Réunion de préparation de l'AG** **Le syndic a l'obligation de préparer en concertation l'ordre du jour et le budget prévisionnel de la copropriété avec le CS** (art. 18 II de la loi du 10 Juillet 1965).



Informez les copropriétaires en amont de l'AG pour les mobiliser.

PRÉPARATION AU CHANGEMENT DE SYNDIC À L'INITIATIVE DU CONSEIL SYNDICAL

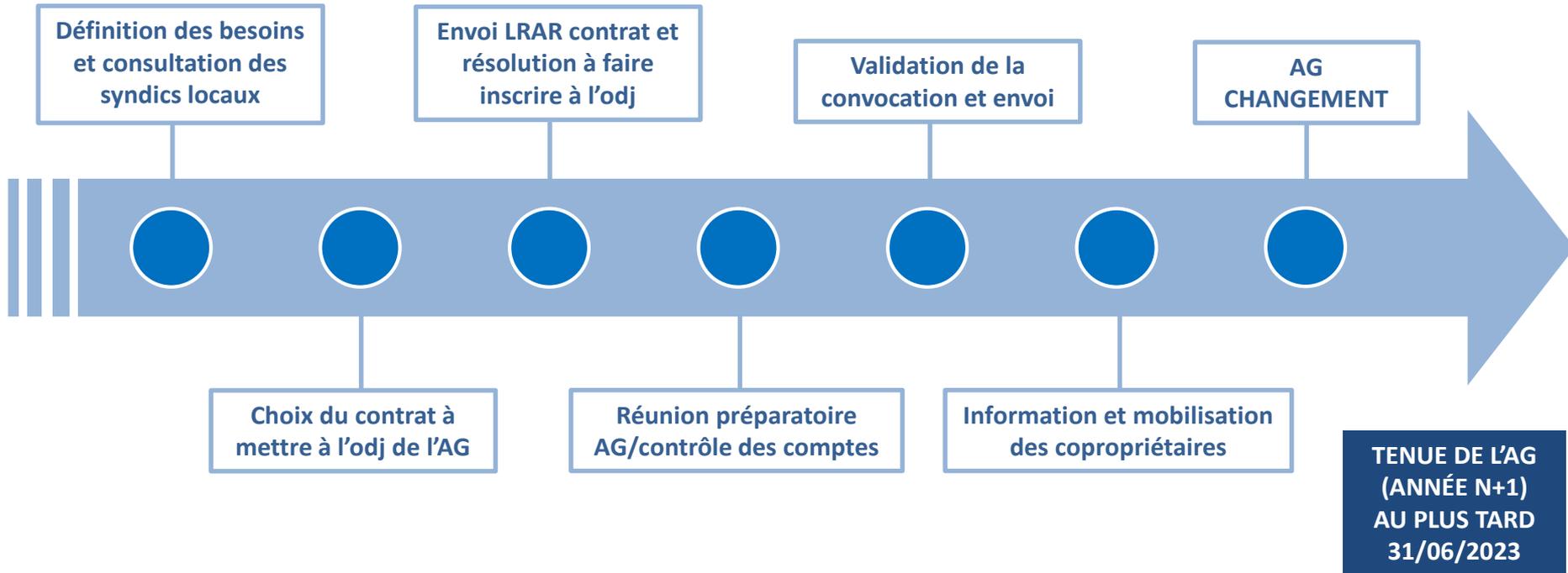
Que faire ? Quelles démarches ?

- 1 Identifier les **syndics locaux**.
- 2 **Définir les besoins** de la copropriété.
- 3 **Consulter** les syndics.
- 4 **Comparer les offres de contrats reçues.**
(montant forfaitaire selon les **prestations intégrées** / montants des **prestations complémentaires**.)
- 5 **Rencontrer le/les syndics** pressentis.

PRÉPARATION AU CHANGEMENT DE SYNDIC À L'INITIATIVE DU CONSEIL SYNDICAL

Rétro planning

ARRÊTÉ DES COMPTES
(ANNÉE N)
Ex : 31/12/2022



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET L'ÉLECTION D'UN NOUVEAU SYNDIC

Recommandations

- 1 Inviter le syndic pressenti à l'AG**
(il patientera jusqu'à son élection)
- 2 Rôle crucial du président de séance et du secrétaire de Séance**
Nommer un copropriétaire au poste de secrétaire de séance.
Lecture du CR de mandat du conseil syndical motivant le changement de syndic et le choix du syndic présenté à l'AG.
- 3 Election du syndic : majorité de l'article 25**
Le président de séance organise l'ordre des questions portées à l'ordre du jour **et peut donc « avancer » la question du changement de syndic en début d'AG si nécessaire.**

ZOOM SUR LE VOTE

Que faire si le contrat de syndic en place est inscrit à l'ordre du jour avant le contrat du nouveau syndic pressenti ?

- ❑ Faire voter dans un premier temps le contrat du nouveau syndic (sur demande du président de séance).

⇒ **Rappeler aux copropriétaires l'importance de ne voter que pour 1 des 2 contrats !**

- Si la majorité de l'art. 25 (50% des voix) est atteinte : le nouveau syndic est élu et cette élection vaut **révocation du syndic en place**.
- Si la majorité n'est pas atteinte : l'AG vote sur le contrat suivant.
- Si aucun des contrats n'obtient la majorité de l'art. 25 mais que l'un des contrats a obtenu au moins **1/3 des voix** : **un nouveau vote se fait à la majorité de l'art. 24**.

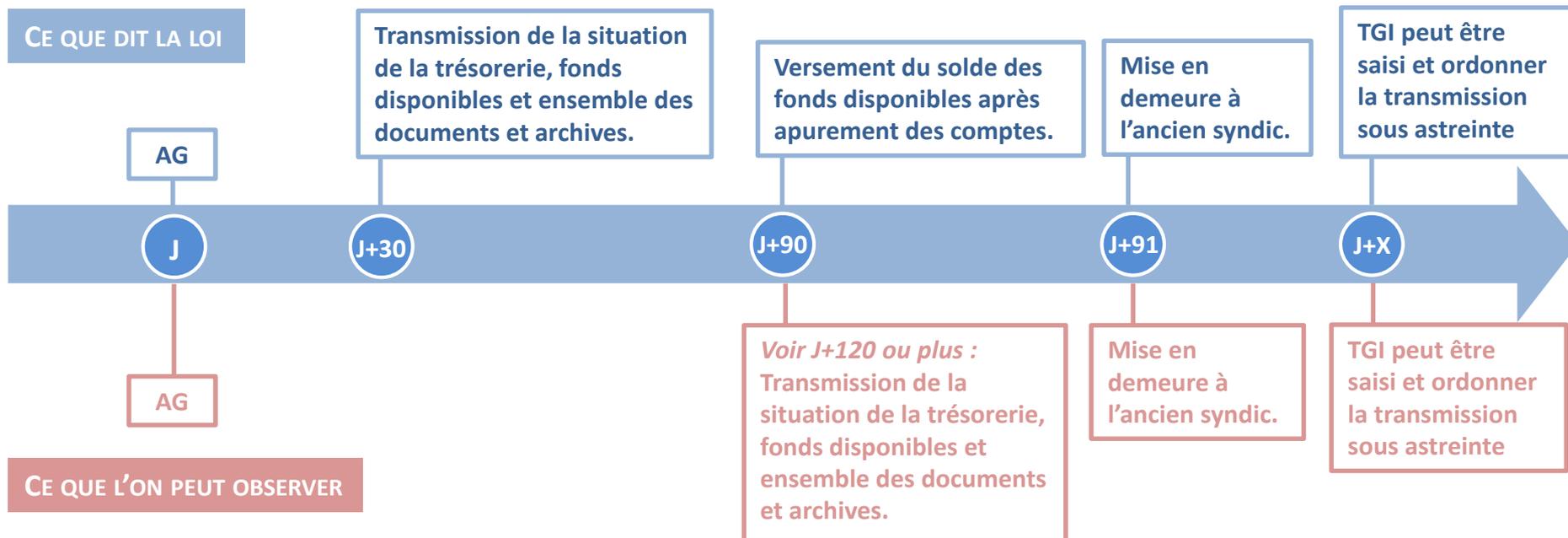
Une fois le nouveau syndic désigné, le syndic sortant quitte les lieux.

Garder la feuille de présence et les pouvoirs, revoter le secrétariat de séance au profit du nouveau syndic.

APRÈS L'AG : RÔLE SPÉCIFIQUE DU PRÉSIDENT DU CS

Transmission du procès-verbal par le nouveau syndic et transmission des archives par le syndic sortant

(art. 18-2 de la loi du 10 Juillet 1965)



Le président du CS est destinataire du bordereau récapitulatif des documents et archives du SDC transmis au nouveau syndic.

APRÈS L'AG : RÔLE SPÉCIFIQUE DU PRÉSIDENT DU CS

Que faire si aucun syndic n'est élu ?

⇒ **Si le syndic en place est encore « sous mandat »** (contrat encore en vigueur) :

- Lui demander de convoquer une nouvelle AG (art. 8 du décret 17 mars 1967) via une **mise en demeure effectuée par le président du CS**.
- En cas d'absence de convocation par le syndic en place sous un délai de 8 jours le **Président du CS peut valablement convoquer l'AG afin de faire voter le nouveau contrat**.

⇒ **Si le syndic n'est plus sous mandat, la copropriété est dépourvue de syndic.**

Tout copropriétaire (y compris le Président du CS) peut convoquer une AG pour désigner un nouveau syndic (article 17 de la loi).

- ⇒ **Feuille de présence indispensable** : pénalité de retard par jour sur forfait de base du syndic en cas de non transmission de ce document au CS et après demande (art21 de la loi).
- ⇒ **Possibilité de se faire assister/aider par le syndic pressenti.**

⇒ **En cas de non désignation d'un syndic** par l'AG ou en cas de non convocation par un copropriétaire : Il faudra alors **saisir le Tribunal pour faire désigner judiciairement un syndic ou un administrateur provisoire** (articles 46 et 47 du décret).

POUR CONCLURE

POUR CONCLURE...

... QUELQUES CONSEILS AVANT DE CHANGER !

- ❑ Bien **contrôler les comptes du SDC** et notifier par écrit au syndic les éventuelles erreurs et modifications sollicitées par le CS.
- ❑ **Envoyer en LRAR, les projets de résolutions** ainsi que le **les nouveaux contrats au syndic** avant la préparation de l'ordre du jour.
- ❑ La **préparation de l'ordre du jour** par le syndic avec **le conseil syndical est impératif** (Article 26 du décret du 17/03/67).
- ❑ Attention au **choix du lieu de l'AG** (refuser la tenue de l'AG au cabinet du syndic sortant).
- ❑ **Le quitus n'est pas prévu** dans la loi du 10/07/1965, il faut le retirer de l'ordre du jour afin de **préserver VOS intérêts et CEUX du SDC** (à défaut votez contre).

LES TEXTES DE RÉFÉRENCES

- **Loi du 10 juillet 1965 relatif à la copropriété**

(notamment l'art. 21 de la loi du 10 juillet 1965 : tous les 3 ans le conseil syndical (CS) doit procéder à une mise en concurrence de plusieurs projet de contrat)

- **Décret d'application du 17 mars 1967**

(Notamment l'art. 10 du décret du 17 mars 1967 sur le droit de tout copropriétaire à faire inscrire une question et le vote d'un contrat à l'ordre du jour en envoyant les éléments par lettre RAR).

⇒ Ont été modifiés par [l'ordonnance du 30 octobre 2019](#) (N°2019-1101) prise en application de l'article 215 de la **loi ELAN** du 23 Novembre 2018 (portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique).

- **Loi Alur du 24 Mars 2014 et décret du 26 Mars 2015 relatif au contrat type**

NOUS CONTACTER

POPAC GRAND PARIS SEINE OUEST

ANIME PAR SOLIHA GRAND PARIS

Référentes GPSO : Julie SALAÜN / Shakira CAMARA

E-mail : julie.salaun@seineouest.fr ou shakira.camara@seineouest.fr

01 46 29 19 59 / 01 46 29 51 87

Référentes SOLiHA : Romy JEAN et Maud JNIBI

E-mail : popac.seineouest@soliha.fr

07 82 49 41 83 / 06 16 99 66 36