

LE METIER DE SYNDIC

Avec près de 8 millions de logements en Copropriété, la plupart des Français sont en relation avec un Syndic qui administre les parties communes de leur habitat collectif.

Ils payent des charges de Copropriété qui représentent souvent une part importante de leur budget, et sont convoqués chaque année en Assemblée Générale par leur Syndic qui doit faire approuver les comptes du Syndicat, et rendre compte de sa gestion.

Ils sont également invités à prendre des décisions qui vont conditionner la vie de l'immeuble et de ses habitants.

Mais, combien d'entre eux assistent à ces Assemblées Générales, connaissent le rôle exact du Syndic, l'étendue de sa mission, ses pouvoirs réels et le niveau de ses responsabilités ?

I) - Le cadre légal :

La Loi du 10 Juillet 1965 et son Décret d'application du 17 Mars 1967, plusieurs fois remaniés, fixent le statut et les modalités de fonctionnement de la Copropriété des immeubles bâtis.

La Loi du 02 Janvier 1970 et son Décret du 20 Juillet 1972, dite Loi Hoguet viennent définir les conditions d'exercice du métier de « Syndic Professionnel ». Plusieurs arrêtés contribuent également à préciser certains aspects. L'accès à cette profession nécessite l'obtention d'une carte professionnelle, assortie d'une garantie financière.

Pour l'essentiel, le rôle et la mission du Syndic sont décrits par les Articles 17 et 18 de la Loi du 10 Juillet 1965 : *« Représentant légal du Syndicat, placé sous le contrôle du Conseil Syndical, le Syndic exécute les dispositions du règlement de Copropriété et les délibérations de l'Assemblée Générale. Il administre l'immeuble, pourvoit à sa conservation, à sa garde et à son entretien. Il établit le budget prévisionnel, les comptes du Syndicat et les soumet au vote de l'Assemblée Générale ».*

Pour accomplir les tâches qui lui sont confiées, le Décret du 17 Mars 1967 prévoit que le Syndic soit élu pour une durée comprise entre 1 et 3 ans aux conditions d'un contrat de mandat qui fixe précisément la durée et les éléments de détermination de la rémunération.

On observera que l'Arrêté du 19 Mars 2010 a fixé la liste des prestations entrant dans la gestion courante du Syndic. Ce nouveau texte officialise, pour l'essentiel, le résultat de négociations entre Associations de Consommateurs et Organisations Professionnelles qui avaient conclu un accord, en Septembre 2007, sur la définition des tâches relevant de la gestion courante dont la facturation est forfaitisée à l'année. Cet Arrêté reconnaît donc la possibilité, pour les Syndics Professionnels, de contractualiser la facturation d'honoraires complémentaires spécifiques pour des prestations à caractère aléatoire ou imprévisible (travaux exceptionnels, sinistres, contentieux, etc....).

II) - Une mission très large et exigeante :

a) Une exigence de compétence :

Administrer un immeuble représente une mission très large qui exige des compétences multiples et un savoir assez diversifié : Gestionnaire, Comptable, Juriste, Technicien du bâtiment, Médiateur, Animateur, etc... Ces rôles, doivent être exercés avec un sens aigu de l'écoute et de la pédagogie pour aider les Copropriétaires à comprendre les règles de fonctionnement de la Copropriété, au sens large, et de leur immeuble en particulier d'une part, mais aussi à accepter les contraintes imposées par la Loi, le Règlement de Copropriété et certaines situations complexes d'autre part.

On comprend bien, cependant, que le Syndic ne peut, en réalité, maîtriser parfaitement toutes ces disciplines, car cela est impossible. Mais, il a, en revanche, la quasi obligation de s'entourer de spécialistes ou de consulter ceux qui lui permettront de remplir sa mission.

Les actions du Syndic doivent être inspirées par la recherche de l'intérêt collectif du Syndicat, même si elles se confrontent souvent à des intérêts particuliers contradictoires.

b) Tenir la comptabilité :

La vie d'un immeuble en Copropriété est rythmée par un exercice comptable de 12 mois, normalement précisé par le Règlement de Copropriété.

Avant d'être soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale, les comptes sont vérifiés par le Conseil Syndical lors d'une réunion préparatoire qui doit également permettre d'élaborer le budget prévisionnel de l'exercice suivant, et de déterminer l'ordre du jour de cette même Assemblée Générale à convoquer.

Les Copropriétaires sont tenus de verser au Syndicat des provisions égales au quart du budget prévisionnel voté en Assemblée Générale. Toutefois, cette dernière peut décider des modalités différentes.

Tout au long de l'exercice, le Syndic encaisse les provisions versées par les Copropriétaires et règle les factures des prestataires de la Copropriété.

Il tient à jour la comptabilité du Syndicat, en appliquant des règles spécifiques imposées par le Décret du 14 Mars 2005. *« Les comptes arrêtés à la clôture font l'objet de documents de synthèse présentés aux Copropriétaires, qui comprennent nécessairement l'état financier, le compte de gestion général du Syndicat des Copropriétaires et l'état des travaux et des opérations exceptionnelles... établis sous forme de tableaux conformes aux modèles prévus à titre obligatoire... ».*

Dès lors que les dépenses du Syndicat ont été approuvées par l'Assemblée Générale, elles deviennent des charges définitives.

L'arrêté des comptes fait donc nécessairement apparaître un solde de régularisation entre, d'une part les provisions versées au titre du budget prévisionnel couvrant l'exercice, et d'autre part la somme des charges définitives constatées à la clôture.

L'approbation des comptes permet au Syndic de répartir les charges, par catégories, entre tous les Copropriétaires concernés selon les clés de répartition prévues dans le règlement de Copropriété.

c) - Entretien, conserver le bâti et assurer le fonctionnement des équipements collectifs :

La première précaution à prendre par l'Administrateur soucieux de préserver le patrimoine et les intérêts des Copropriétaires, consiste évidemment à assurer l'immeuble en copropriété. A cet égard, il conviendra de bien vérifier la surface réelle mentionnée dans le contrat pour éviter l'application de la règle de calcul proportionnelle sur les indemnités à recevoir en cas de sinistre. Il s'avère important aussi de prévoir des garanties adaptées aux spécificités de chaque immeuble et aux risques auxquels est exposée chaque Copropriété.

Le budget de fonctionnement doit permettre d'assurer l'entretien des parties communes et le bon fonctionnement des équipements collectifs tout au long de l'année. Son évaluation comprend donc une marge de sécurité pour faire face à des imprévus inévitables liés, par exemple, à des sinistres.

Le Syndic, sous le contrôle du Conseil Syndical, qu'il doit régulièrement consulter, prend les décisions qui relèvent de la gestion dite « courante » qui sont de sa responsabilité exclusive.

Quant il s'agit de renouveler des contrats avec des prestataires qui fournissent les consommables et les services nécessaires au fonctionnement quotidien des équipements collectifs, c'est aussi le domaine des prérogatives de l'Administrateur qu'est le Syndic. Celui-ci veille donc en permanence à la bonne exécution des contrats, et prend les mesures nécessaires en cas de défaillance des équipements ou des prestataires (fournisseurs et employés notamment).

Cependant, lorsqu'il s'agit d'engager des travaux d'entretien coûteux, des travaux d'amélioration, autoriser des aménagements privatifs en parties communes, ou lancer des procédures judiciaires (hors recouvrement des charges), vendre des parties communes, etc.... le Syndic a l'obligation de soumettre les engagements et les autorisations au vote de l'Assemblée Générale, ainsi que les budgets qui vont financer les travaux, le cas échéant.

Or, la limite entre travaux d'entretien courant et travaux exceptionnels, n'a jamais été clairement précisée par la Loi. Ainsi, un ravalement de façade, une réfection de toiture ou le remplacement d'un réseau de canalisations collectives sont bien juridiquement des dépenses d'entretiens dont seule, l'importance, va déterminer si le vote de l'Assemblée Générale s'impose avec toute la lourdeur administrative, les délais, les coûts de convocation et notification que cela implique, le cas échéant.

Quid du calfeutrement de fissures infiltrantes en façade, du remplacement d'une section de colonne d'eau usées, de la réfection d'une noue en zinc déchirée ... ?

S'agit-il de dépenses d'entretien finançables par le budget courant ou de travaux exceptionnels hors-budget ?

C'est bien le Syndic qui prend la responsabilité d'interpréter et de trancher, après avoir consulté le Conseil Syndical et sous réserve de l'approbation ultérieure des actes de gestion par l'Assemblée Générale.

d) Organiser les prises de décisions par l'Assemblée Générale :

La préparation, l'organisation et l'animation de l'Assemblée Générale constituent le temps fort de l'année pour toute Copropriété.

La réussite d'une Assemblée Générale, c'est-à-dire la prise de décisions à partir de projets de résolutions clairs et indispensables au bon fonctionnement de l'immeuble, est largement conditionnée par un important travail de préparation en amont.

Le Syndic, en tenant compte des besoins exprimés par la Copropriété devra, avec le Conseil Syndical, bâtir un ordre du jour et le formaliser le plus clairement possible avec toutes les précautions juridiques nécessaires.

Sa capacité à expliquer et à faire émerger l'intérêt général sera déterminante pour susciter l'adhésion et limiter ainsi les risques de contestations. Le Syndic se doit, cependant, de garder une certaine réserve pour ne pas imposer, mais fournir les éléments contribuant à une information objective éclairant le débat avant chaque vote des Copropriétaires.

Pour garantir la validité des décisions, le respect des règles de vote est essentiel, ce qui implique qu'elles soient bien expliquées et comprises notamment des non-juristes.

e) Exécuter les décisions de l'Assemblée Générale :

La notification des décisions est faite, à la diligence du Syndic, en respectant le formalisme imposé par la Loi (purge du délai légal de contestation et envoi en recommandé avec accusé de réception pour les opposants et absents).

Sauf en cas de contestation dans les formes et délais prévus par la Loi, le Syndic a l'obligation d'exécuter les décisions prises. En principe, exécuter une décision d'Assemblée Générale n'est pas le plus compliqué, à condition que ces décisions aient été bien préparées et formalisées, et que les implications de ces décisions, notamment en terme de financement, aient été correctement appréhendées (budget suffisant et programme de financement précisé).

Il existe cependant une limite à l'obligation d'exécuter une décision de travaux. Encore faut-il que les fonds aient été effectivement versés par les Copropriétaires pour que les factures puissent être ensuite honorées. A défaut, la responsabilité du Syndic pourra être engagée vis-à-vis des divers entrepreneurs non-payés.

f) Appliquer le règlement de Copropriété :

Le règlement de Copropriété est normalement obligatoire, bien que de nombreux immeubles anciens n'en soient pas pourvus dans la réalité.

« Il détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la Loi, les règles relatives à l'administration des parties communes ».

Sur ces différents aspects, il est important de remarquer que les Articles 2 et 3 de la Loi du 10 Juillet 1965 ne sont que supplétifs. La Loi propose une définition des parties communes uniquement *« dans le silence et la contradiction des titres »*.

Si les règlements de Copropriétés sont parfois précis sur certains points (par exemple, l'interdiction d'exercer dans l'immeuble certaines professions susceptibles de provoquer des troubles de jouissance), la frontière entre parties communes et parties privatives reste souvent floue.

C'est donc le Syndic qui va devoir fréquemment expliquer aux Copropriétaires concernés quelles sont, par exemple, les frais de réparations ou remplacement de canalisations qui leurs sont imputables et préciser ce qui reste normalement à la charge du Syndicat. Pour cela, il s'appuiera sur la règle de l'utilité (loi du 10/7/65).

Cette difficulté sera d'autant plus forte que certains assureurs ont pris l'habitude de qualifier de *« communes »* des canalisations encastrées sous prétexte qu'elles sont couvertes par l'assurance de l'immeuble (un arrêt de la Cour de la Cassation dément formellement cette affirmation).

Autre exemple de difficulté, les règlements de Copropriété distinguent souvent les tantièmes de Copropriété du sol et des choses communes, des tantièmes de répartition des charges selon leur nature. Il faut donc que le Syndic, pour ne pas risquer de faire annuler des décisions de travaux d'ascenseur, par exemple, veille à bien faire participer au vote l'ensemble des Copropriétaires de l'équipement « Ascenseur », même si les travaux ne sont à la charge que de certains d'entre eux, en fonction de leurs tantièmes d'ascenseur.

Avant de prendre une décision ou d'organiser un vote, le Syndic doit donc vérifier les spécificités du règlement de Copropriété de l'immeuble concerné, et non se contenter d'appliquer des règles générales.

III) - Agir dans la transparence pour établir la confiance :

Le Conseil Syndical est l'un des organes important de la Copropriété.

Sa désignation est rendue obligatoire par l'Article 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 : *« dans tout Syndicat de Copropriétaires, un Conseil Syndical assiste le Syndic et contrôle sa gestion... Il donne son avis au Syndic ou à l'Assemblée Générale sur toutes les questions concernant le Syndicat... L'Assemblée Générale arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel, la consultation du Conseil Syndical est obligatoire... ».*

Dans l'intérêt de toutes les parties, il est donc indispensable que s'instaure une bonne communication entre le Syndic et le Conseil Syndical qui doivent être de vrais partenaires au service d'une gestion efficace du Syndicat.

Le Syndic est soumis à une exigence de transparence, et il doit donner au Conseil Syndical les moyens de jouer normalement son rôle, c'est-à-dire lui ouvrir ses registres, lui transmettre devis, contrats, factures et tous documents que ce dernier jugera utile à l'exercice de sa mission.

Le Conseil Syndical facilite, en contrepartie, le travail du Syndic en lui précisant les besoins de la Copropriété, en matière d'entretien, d'optimisation des contrats, de projets de travaux correspondants aux souhaits des Copropriétaires. Il donne son avis avant de conclure marchés et contrats ; il participe souvent à la vérification des travaux. Il facilite aussi l'approbation des comptes, en vérifiant préalablement les pièces justificatives.

En prenant part à la préparation de l'Assemblée Générale et à l'établissement de l'ordre du jour, le Conseil Syndical contribuera à la prise de décisions conformes à l'intérêt collectif parce qu'il aura communiqué publiquement son avis qui éclairera les débats.

Cette relation « Syndic / Conseil Syndical » se doit toutefois d'être équilibrée, car l'excès de contrôle peut entraver l'efficacité de la gestion dont le Syndic demeure responsable au final devant le Syndicat des Copropriétaires auprès duquel, il rend compte à chaque Assemblée Générale.

N'oublions pas que le Syndic engage sa responsabilité professionnelle sur chacun de ses actes, ce qui n'est pas le cas du Conseil Syndical qui n'a aucun pouvoir de décision (sauf délégation de pouvoir très spécifique de l'Assemblée Générale sur le choix d'un devis relatif à des travaux votés, par exemple).

En donnant quitus au Syndic sur sa gestion, l'Assemblée Générale confirmera l'établissement d'une relation de confiance.