

GUIDE RÉUSSITE

SYNDIC



1^{er} réseau immobilier en France*

ORPI
SOLUTIONS IMMOBILIERES

Le syndic joue un rôle essentiel au sein de la copropriété : il assure la gestion administrative, technique et comptable. Il convoque les copropriétaires aux assemblées générales, exécute leurs décisions, fait respecter le règlement de copropriété. Il gère également toutes les réparations courantes, pourvoit à la conservation et à l'entretien de la copropriété et tient à jour le carnet d'entretien. C'est lui qui tient la comptabilité, fait respecter le budget voté et appelle les fonds nécessaires.

7 RAISONS DE CHOISIR ORPI

- 1 • La force d'une coopérative à votre service.
- 2 • Des agences de proximité en liaison avec votre conseil syndical.
- 3 • Un interlocuteur dédié pour votre copropriété.
- 4 • Une politique de transparence pour ses clients et un accès aux informations de votre copropriété 24H/24.
- 5 • Le service juridique ORPI aux côtés des équipes.
- 6 • Des collaborateurs formés en permanence aux évolutions du métier.
- 7 • Le diagnostic ORPI de votre copropriété.



① OUTILS ET SERVICES ORPI

L'EXTRANET

Vos agences SYNDIC ORPI vous proposent la mise en place d'un Extranet client, obligatoire pour les syndics professionnels depuis le 1^{er} janvier 2015, avec la mise à votre disposition des documents relatifs à la gestion de l'immeuble : Règlement de copropriété, convocation à l'assemblée générale, comptes rendus du conseil syndical, devis, factures etc...

L'OBJECTIF :
SIMPLIFIER L'ACCÈS
AUX DOCUMENTS.



SOMMAIRE

Les 7 raisons de choisir ORPI	P. 3
① Outils et services ORPI	P. 3
② Le nouveau contrat de syndic	P. 6
③ La vie de la copropriété	P. 7
④ Comment changer de syndic	P. 9
⑤ Vente d'un lot de copropriété	P. 10



ATTENTION !

Les copropriétaires souscrivant l'Eco-PTZ collectif ne doivent pas déjà avoir bénéficié auparavant d'un Eco-PTZ individuel.

Pour bénéficier de l'Eco-PTZ collectif, les travaux doivent impérativement être effectués par un artisan ou une entreprise détenant la mention RGE (reconnu garant de l'environnement).

L'OBLIGATION D'ASSURANCE DES COPROPRIÉTAIRES

Que vous occupiez votre bien ou que vous le mettiez en location, vous devez vous assurer contre les risques de responsabilité civile.

2 cas de figure :

- Propriétaire occupant = assurance obligatoire. Elle peut être comprise dans un ensemble de garanties plus générales à votre assurance « multirisques habitation ».
- Propriétaire non occupant = l'assurance peut être intégrée avec « l'Assurance PNO » (propriétaire non occupant).

QUE COUVRE L'ASSURANCE PNO ?

La plupart des risques compris dans une multirisques habitation classique ainsi que la responsabilité civile du propriétaire puisqu'en tant que propriétaire, vous êtes responsable des dommages que votre bien peut causer aux tiers.

QUEL EST SON PRIX ?

Il dépend des caractéristiques et de la localisation de votre bien. ORPI a négocié pour vous à des conditions préférentielles, un contrat couvrant l'ensemble des risques auprès de compagnies d'assurance de premier plan. Cette prime d'assurance est entièrement déductible de vos revenus fonciers.



L'ÉCO-PRÊT COPROPRIÉTÉ

Ce crédit à taux zéro « copropriété » permet de financer des travaux de rénovation énergétique des logements en copropriété.

POUR QUI ?

Le syndic peut souscrire un Eco-PTZ au nom du syndicat des copropriétaires, pour ceux qui souhaitent y participer. Chacun d'eux peut également bénéficier d'un Eco-PTZ complémentaire pour financer d'autres travaux que ceux prévus par la copropriété. Cela concerne les logements en résidence principale construits avant le 1^{er} janvier 1990.

POUR QUELS TRAVAUX ?

Les opérations financées concernent notamment l'isolation de la toiture ou des murs, portes et fenêtres, l'installation d'un chauffage utilisant les énergies renouvelables, la réhabilitation d'un système d'assainissement non collectif par un dispositif ne consommant pas d'énergie, ou encore les travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement, pour les logements construits après le 1^{er} janvier 1948. Le montant du plafond et la durée de remboursement dépendent des travaux engagés selon la catégorie de 10 000 à 30 000 euros.

DEMANDE D'INSCRIPTION D'UNE QUESTION À L'ORDRE DU JOUR

Pour cela, les copropriétaires peuvent à tout moment demander au syndic d'inscrire une question à l'ordre du jour de la prochaine AG. Il est nécessaire d'envoyer cette demande rédigée de façon claire par lettre recommandée avec AR ou par remise en main propre contre récépissé, et de joindre tous les éléments susceptibles d'informer les copropriétaires (changement de syndic, devis etc...) et ce avant l'envoi de la convocation par le Syndic.



ATTENTION !

Si la demande est envoyée tardivement, la question ne sera inscrite qu'à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Voir : L'article 10 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

POUR EN SAVOIR + CONSULTEZ LE SITE :

www.renovation-info-service.gouv.fr/trouvez-un-professionnel, l'annuaire des artisans RGE.



2 LE NOUVEAU CONTRAT DE SYNDIC

Le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 fixe les prestations qui doivent être incluses dans le prix forfaitaire de l'intervention du syndic et dresse la liste de celles qui peuvent être rémunérées en supplément.

Cette convention type s'impose pour tous les nouveaux contrats de syndic et lors du renouvellement des contrats conclus depuis le 1^{er} juillet 2015.

CONDITIONS GÉNÉRALES :

- Rappel de la mission du syndic.
- Durée de son contrat (au maximum 3 ans).
- Réglementation concernant la révocation, la démission et la désignation d'un nouveau syndic.
- Mise à jour chaque année de la fiche d'information synthétique regroupant les données financières et techniques de la copropriété.

MONTANT DE LA RÉMUNÉRATION FORFAITAIRE :

Le forfait inclut toutes les interventions du syndic dans le cadre de ses obligations.

- Les modalités de rémunération sont précisées (frais de reprographie et administratifs compris, hors frais d'acheminement).
- Le contrat détermine le nombre de visites et leur durée minimum.
- La durée de l'assemblée générale ainsi que des réunions avec le conseil syndical.
- Les tarifs supplémentaires sont fixés à un taux horaire déterminé.

PRESTATIONS DONNANT LIEU À RÉMUNÉRATIONS SUPPLÉMENTAIRES :

- Visites et réunions supplémentaires.
- Modifications du règlement de copropriété.
- Prestation de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres.
- Travaux autres que ceux relevant de la maintenance ou de l'entretien courant.
- Interventions nécessaires lors d'un litige.

3 LA VIE DE LA COPROPRIÉTÉ

Pas toujours facile de comprendre les rouages et le fonctionnement d'une copropriété. L'essentiel en 12 définitions.

ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, l'ensemble des propriétaires est réuni au sein du syndicat des copropriétaires, qui prend les décisions importantes relatives à l'immeuble.

Il se réunit en assemblée, au moins une fois par an, afin de voter le budget, valider les comptes de l'exercice précédent.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de millièmes correspondant à son lot.

CARNET D'ENTRETIEN

Etabli et tenu à jour par le syndic, il réunit les informations relatives à l'entretien de la copropriété et répertorie les informations concernant : travaux effectués, contrats d'assurance, d'entretien et de maintenance. Tout copropriétaire peut en demander copie au syndic.

CONSEIL SYNDICAL

Rendu obligatoire par la loi du 10 juillet 1965, il est élu par l'assemblée générale et composé de copropriétaires. Il assiste le syndic et contrôle sa gestion. Néanmoins, l'assemblée générale peut, à la double majorité de l'article 26 (majorité des copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix) renoncer au conseil syndical.

COPROPRIÉTAIRE

Dans le cadre de la copropriété, le terme « copropriétaire » désigne chaque propriétaire d'un lot, composé d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes. L'ensemble des copropriétaires forme le syndicat de copropriété. Le syndicat est représenté par un syndic bénévole ou professionnel.

CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Elles concernent les dépenses engagées à la charge des copropriétaires, selon leur quote-part. On distingue : les charges générales liées aux dépenses d'entretien, de conservation et d'administration des parties communes de l'immeuble et les charges dites « spéciales » qui concernent les parties communes à l'usage de certains copropriétaires. Seuls les copropriétaires qui ont l'utilité de ces services et équipements sont tenus d'y contribuer.

LOT DE COPROPRIÉTÉ

Il représente une fraction d'un immeuble suite à sa division. Il est constitué des parties privatives et d'une quote-part des parties communes.

MILLIÈMES (TANTIÈMES)

Ils servent à répartir les charges ou à déterminer le nombre de voix dont chaque propriétaire dispose lors des assemblées. Ces millièmes (ou tantièmes) sont proportionnels à la valeur relative de chaque partie privative (article 5 de la loi du 10 juillet 1965).



LE SAVIEZ-VOUS ?

Dans le cadre d'une vente, le carnet d'entretien doit être communiqué à tout candidat acquéreur.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Peuvent être membres du conseil syndical les copropriétaires, leurs conjoints, ou leurs représentants légaux. Ne peuvent être élus les locataires, le syndic ou un préposé, comme le gardien par exemple.



LE SAVIEZ-VOUS ?

C'est le géomètre -expert, lors de la création ou de la modification de la copropriété, qui calcule les millièmes.



Faciliter la vie de nos clients

PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont définies par l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 comme étant les parties des bâtiments et des terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux comme par exemple : éléments d'équipements communs, sol, cours, jardins... Le règlement de copropriété peut toutefois prévoir une répartition différente. Un jardin peut être affecté en partie privative, une partie commune peut être affectée à la jouissance exclusive d'un copropriétaire. Dans ce cas, ce droit de jouissance ne retire pas à la partie commune son caractère.

PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont la « propriété exclusive de chaque copropriétaire ». La loi n'établit pas une liste des parties présumées privatives. Le règlement doit donc les décrire de façon précise. En cas de lacune ou d'ambiguïté, les juges qualifieront la partie litigieuse, sur le critère de l'utilité et l'usage exclusif de la partie.

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Ce règlement fixe la destination des parties privatives et communes et les conditions de leur jouissance. Il ne peut imposer de restrictions aux droits des copropriétaires. En cas d'absence de règlement, la loi du 10 juillet 1965 s'appliquera dans toutes ses dispositions. Il doit être publié au service de la publicité foncière.

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Dans le cadre d'une copropriété, le syndic est un professionnel ou un bénévole qui représente le syndicat des copropriétaires. Son mandat ne peut excéder 3 ans et sa désignation est obligatoire. Il a pour mission de convoquer l'assemblée générale et d'exécuter les décisions votées, d'assurer la gestion de la copropriété, de veiller à l'entretien et à la conservation de l'immeuble. Il est lié à la copropriété par un contrat type de syndic. Il est désigné, à titre provisoire, dans le règlement de copropriété lors de sa création. Il s'agit le plus souvent du promoteur lui-même. Puis la désignation du syndic, comme le renouvellement de son mandat, sont soumis au vote de l'assemblée générale, à la majorité absolue.

SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES

Il regroupe l'ensemble des copropriétaires. Ce syndicat a la personnalité morale et constitue donc une entité juridique à part entière. Son rôle est limité à la conservation de l'immeuble et à l'administration des parties communes. Toute décision est prise en assemblée générale des copropriétaires, organe délibérant du syndicat.

4 COMMENT CHANGER DE SYNDIC

1^{ère} ÉTAPE

SE PRÉPARER AU CHANGEMENT AU MOINS 6 MOIS À L'AVANCE

C'est à l'assemblée des copropriétaires de désigner le syndic. Il nécessite l'accord des copropriétaires. Sachez que vous ne pouvez pas destituer le syndic actuel sans, dans le même temps, en choisir un nouveau, au risque de devoir saisir le tribunal de grande instance afin qu'il nomme un administrateur provisoire.

2^e ÉTAPE

RECHERCHER UN NOUVEAU SYNDIC

Quand la copropriété est dotée d'un conseil syndical, ce dernier doit proposer aux copropriétaires plusieurs projets de nouveau syndic avant l'assemblée. Cette mise en concurrence est prévue par la loi. Il est donc nécessaire de prospecter et de lancer un appel d'offres afin de trouver le syndic idéal : comparez les contrats de syndic d'au moins trois sociétés, faites jouer le bouche à oreille...

LE SAVIEZ-VOUS ?

Un copropriétaire a aussi le droit de faire parvenir la candidature d'un syndic.

3^e ÉTAPE

FAIRE JOUER LA CONCURRENCE

Les propositions de prestations des syndics mis en concurrence doivent parvenir au conseil syndical bien avant l'assemblée

générale pour qu'il ait le temps de les étudier. Dans cette optique il est fortement recommandé de faire visiter l'immeuble aux candidats syndics de façon à ce qu'ils se rendent compte de son état et du travail à fournir. Suite à leur visite, ils transmettront leur proposition de contrat au conseil syndical. Pour faire jouer efficacement la concurrence, il faut notamment éplucher les prestations comprises dans le forfait pour la gestion courante et décortiquer la liste des prestations particulières ainsi que leur mode de facturation.

4^e ÉTAPE

METTRE LA QUESTION À L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En amont de la convocation de cette assemblée, il convient donc de faire parvenir au syndic une demande de mise à l'ordre du jour (voir lettre type) pour le changement de syndic par courrier recommandé avec accusé de réception. C'est en principe le conseil syndical qui se charge de cet envoi 2 mois avant la date prévue pour l'assemblée générale. Quand l'assemblée générale délibère pour désigner un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic actuel, cette décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau syndic.

5^e ÉTAPE

OBTENIR LA MAJORITÉ

Le jour de l'assemblée, il est important que les copropriétaires favorables au changement de syndic soient présents en grand nombre. Le vote de l'assemblée doit en effet recueillir la majorité absolue de tous les copropriétaires (article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 régissant les copropriétés). C'est-à-dire plus de 50 % des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble. Si lors de ce vote, la majorité n'est pas atteinte mais que des candidats ont recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, un second vote peut être effectué au cours de la même assemblée générale, qui devra recueillir la majorité simple (article 25-1 de la loi) des présents ou représentés. Si lors de ce vote, aucun candidat ne recueille au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble, une seconde assemblée se tiendra dans les trois mois et la décision devra être prise à la majorité des présents et représentés (article 24 de la loi).

6^e ÉTAPE

ACCOMPAGNER LA MISE EN PLACE DU NOUVEAU SYNDIC

Dans le mois qui suit la fin de son mandat, l'ancien syndic remet au nouveau tous les documents de la copropriété : archives, trésorerie... ainsi que le bordereau récapitulatif des pièces fournies. Le conseil syndical est également destinataire du bordereau.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Si des archives sont manquantes, après une mise en demeure, le nouveau syndic ou le président du conseil syndical peut saisir le tribunal de grande instance.



5 VENTE D'UN LOT DE COPROPRIÉTÉ

LES RÈGLES DU JEU

PUBLICITÉ SUR LA VENTE

Toute annonce relative à la vente d'un lot de copropriété, depuis le 27 mars 2014, doit préciser : que le bien est soumis au statut de la copropriété, le nombre de lots, le montant moyen annuel de la quote-part du budget prévisionnel à la charge du vendeur et le cas échéant, que la copropriété est en difficulté.

INFORMATION DE L'ACQUÉREUR

En cas de vente d'un bien situé dans une copropriété à usage partiel ou total d'habitation, doivent être annexés au compromis de vente les documents et informations suivantes :

- Le règlement de copropriété.
 - L'état descriptif de division.
 - Le carnet d'entretien de l'immeuble.
 - Les procès-verbaux des assemblées des 3 dernières années.
 - Le montant des charges courantes et des charges hors budget prévisionnel supportées par le vendeur au cours des 2 derniers exercices.
 - Si la copropriété dispose de fonds de travaux : la part relative au lot principal vendu et la dernière cotisation versée par le vendeur au titre de son lot.
 - Les sommes qui seront dues à la copropriété par l'acquéreur.
 - L'état des impayés de charges et de la dette envers les fournisseurs.
 - Le cas échéant, le diagnostic technique global et le plan annuel de travaux.
 - La fiche synthétique de la copropriété pour les immeubles de plus de 200 lots depuis le 1/1/2017, de plus de 50 lots à partir du 1/1/2018 et pour toutes les copropriétés à partir de 1/1/2019.
- Tant que ces informations n'ont pas été communiquées à l'acquéreur, le délai de rétractation dont il bénéficie ne court pas. Cette sanction ne s'applique pas en l'absence de communication du carnet d'entretien.

A noter : par dérogation, l'obligation d'information est considérablement allégée lorsque l'acquéreur est déjà propriétaire d'un lot dans la copropriété (seules les informations financières sont obligatoires), ou lorsque la vente porte sur un lot annexe (emplacement de stationnement, cave, grenier, cellier...).



QUESTIONS RÉPONSES

RÉVOQUER LE SYNDIC :

Les copropriétaires peuvent décider de révoquer le syndic dont le mandat n'est pas encore arrivé à son terme.

VRAI

L'assemblée générale peut décider à la majorité absolue de l'article 25 de révoquer le syndic, et ce à tout moment au cours de son mandat. Le syndic est de son côté en droit de demander des dommages et intérêts à la copropriété qui déciderait sa révocation sans motif légitime. Il faut donc prouver les fautes commises.

VOISINS, VOISINES : LE CODE DE BONNES RELATIONS

Mon voisin est un bricoleur et prétend qu'il peut faire tourner sa perceuse non-stop.

FAUX

Une perceuse provoque un bruit agressif qui peut être répréhensible (cf circulaire du 27 février 1996).

Je ne peux rien faire contre les mauvaises odeurs en provenance des propriétés voisines.

FAUX

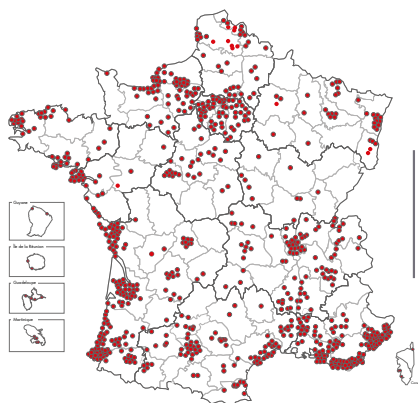
A condition toutefois qu'elles provoquent un trouble anormal de voisinage comme par exemple, des odeurs provenant des fumées produites par la pizzeria du rez-de-chaussée d'une copropriété.



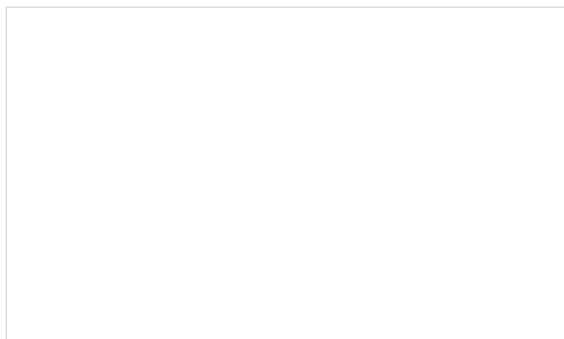
LE SAVIEZ-VOUS ?

Les bruits ou les tapages injurieux ou nocturnes (provoqués généralement entre 22 heures et 7 heures), comme les bruits de voisinage (bruits domestiques) de nature à porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme sont passibles d'une amende forfaitaire de 68 euros en cas de paiement immédiat ou dans les 45 jours, portée à 180 euros au-delà de ce délai.

TOUS LES GUIDES DE LA COLLECTION RÉUSSITE



**ORPI,
1 200 AGENCES EN FRANCE
N°1 DE L'IMMOBILIER EN FRANCE***



VENDRE | ACHETER | LOUER | FAIRE GÉRER

ORPI
SOLUTIONS IMMOBILIERES

ORPI FRANCE - 2, Villa de Lourcine, 75003 Paris Cedex 14 - Tél. : 01 53 80 89 89 - Fax : 01 53 80 25 25 - Société Civile Cotée en Bourse, des Professeurs Immobiliers - RCS Paris D 311 701 080 - Z. de Commerce - N° de SIREN : 311 701 080 - N° de SIRET : 311 701 080 012 148 - N° de CCU de la F. C. - Immatriculée au M. C. - N° de M. C. : 2039 - M. C. EDES 9 - N° de M. C. : 110 000 01 - Crédits photos : Marco Marcatini / Getty Images, Aurélie Blanc, Contrastadict / Getty Images, Contrastadict / Getty Images, Eric Audras / Corbis, Westand31 / Getty Images, Jan Masterton / Corbis, Westand31 / Corbis, Louise Desrosiers - Conception & réalisation DHC. - Edition avril 2017.

*En nombre d'agences