



Les Informations rapides de la
copropriété

Numéro 692

Octobre 2023

www.informationsrapidesdelacopropriete.fr

SYNDICS PROFESSIONNELS L'IRRÉSISTIBLE MUE ?

- **Devoirs d'information et de conseil du syndic**
- **L'action *ut singuli***

Thomas ROUX, XERFI Precepta

«Les syndicats doivent saisir l'enjeu de la rénovation»



Études ▪ Les devoirs d'information et de conseil du syndic ▪ L'action *ut singuli* ▪ Les obligations comptables du syndic ▪ **Jurisprudence** ▪ Le syndic ▪ **Point de droit** ▪ Assemblée générale annuelle et rémunération du syndic ▪ **Contentieux** ▪ Procédure de référé en remise des archives ▪ **Côté Pro** ▪ Modifier la durée du contrat de syndic en AG ▪



Sophie MICHELIN-MAZÉLAN
Journaliste Juridique

Syndic professionnel : l'irrésistible mue ?

Tenue de l'assemblée générale, établissement du budget prévisionnel, représentation du syndicat, exécution des travaux urgents..., le syndic est sur tous les fronts, ou presque, dans la vie d'une copropriété. Jusqu'alors considéré comme un organe d'exécution, les pouvoirs publics lui demandent désormais de jouer un rôle moteur dans la rénovation énergétique des immeubles, alors qu'il est confronté à une pénurie de gestionnaires, une réglementation de plus en plus complexe et de l'apparition de nouveaux entrants. Tentative d'anatomie de ce qu'est un syndic aujourd'hui : de ses missions, à son régime de responsabilité, en passant par la fin de son mandat.

Qu'est-ce qu'un syndic professionnel ?

La question peut paraître incongrue, alors que cette profession existe depuis 85 ans. « Elle apparaît officiellement en 1938 à la faveur de la loi tendant à régler le statut de la copropriété, avant d'être réglementée par la loi Hoguet du 2 juillet 1970 sur l'exercice des professions immobilières et par la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété », expliquent Gaétan Brisepierre et Claire Juillard, sociologues, en charge d'un projet de recherche sur les mutations contemporaines du métier de syndic.

À ces textes fondateurs, s'ajoutent les lois ALUR de 2014, et ELAN de 2018, ainsi que l'ordonnance du 30 octobre 2019, qui sont venues modifier les équilibres en place dans le sens d'un élargissement des missions du syndic et d'un contrôle plus exigeant de ses activités (contrat-type, rémunération forfaitaire, compte bancaire séparé...).

« Malgré cela, l'activité de syndic, dans toute sa richesse et sa complexité, demeure méconnue : par exemple, certains copropriétaires confondent les charges et les honoraires du syndic ! », lance l'administrateur de biens lyonnais Renaud Franchet, co-gérant et associé de Franchet & Cie.

Une profession réglementée. - Pourtant, les conditions d'exercice de la mission de syndic sont réglementées. « Pour

pouvoir exercer, le syndic doit être titulaire d'une carte professionnelle, délivrée par la chambre de commerce et d'industrie pour une durée de trois ans renouvelables », indique l'administrateur de biens, Guillaume de Coëtlogon, président du cabinet parisien Saint-Germain.

L'obtention de cette carte impose au syndic de justifier de sa moralité, d'un niveau de compétences minimal (diplôme ou équivalence en expérience professionnelle), d'une assurance de responsabilité civile professionnelle, mais aussi d'une garantie financière destinée à rembourser les fonds perçus en cas de défaillance. « Les syndics professionnels sont également soumis à une obligation de formation continue de 42 heures, réparties sur une période de trois ans », complète Renaud Franchet.

Dépourvue d'instance de régulation.

En revanche, et contrairement à d'autres professions réglementées, les syndics ne relèvent pas d'un ordre chargé de réguler l'exercice de la profession.

Etsi la loi ELAN a créé une commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières, elle n'est jamais entrée en fonction. En bref, il n'existe pas d'instance ordinaire dotée d'un pouvoir disciplinaire direct pour sanctionner les pratiques irrégulières de certains acteurs. Certes, la direction générale de la concurrence, de la consommation et de

la répression des fraudes (DGCCRF) procède à des contrôles réguliers auprès des syndics, mais ceux-ci restent imparfaits.

« En réalité, ce sont les opérateurs de garantie financière qui jouent ce rôle de régulation en exerçant un contrôle sur les fonds qu'ils assurent, via un audit, annuel ou bisannuel, selon les volumes financiers en jeu. Seulement, tous ne s'emparent pas de cette mission », relève Renaud Franchet.

Cette absence d'instance supérieure de contrôle est-elle à l'origine de la mauvaise image dont souffrent les syndics à qui l'on reproche, classiquement, un défaut de transparence, des facturations abusives, un manque de réactivité, voire de diligence... ? Sans doute, mais pas seulement.

« Bien souvent, les copropriétaires nous voient comme des collecteurs d'impôts, des porteurs de mauvaises nouvelles issues d'obligations réglementaires renforcées, pas toujours bien comprises, tels que le plan pluriannuel de travaux ou le fonds travaux pour ne citer qu'eux », déplore Guillaume de Coëtlogon.

« Il est vrai que le syndic représente pour les pouvoirs publics une porte d'entrée vis-à-vis des copropriétés. Et en cela, on lui fait peser beaucoup de responsabilités, quand il n'est pas le bouc émissaire de toutes les difficultés rencontrées dans les immeubles », analysent Gaétan Brisepierre et Claire Juillard.

Chiffres-clés. - Sur les quelques 562 000 immeubles recensés dans le registre des copropriétés, 89 % d'entre eux sont gérés par des syndicats professionnels, au nombre d'environ 5 000 en France (source : FNAIM).

Un métier en profonde évolution

Classiquement, trois missions principales sont dévolues au syndic professionnel, conformément à l'article 18 de la loi de 1965 : l'exécution des décisions de l'assemblée générale et du règlement de copropriété, l'administration de l'immeuble (sa conservation, sa garde, son entretien) et la représentation du syndicat dans les actes civils et en justice.

Du bon père de famille au leader. - «Or, à ce rôle de bon père de famille, se substitue progressivement un rôle plus proactif, de conseil, d'initiateur, lié essentiellement à l'obligation de rénovation énergétique des immeubles. Un travail de titan qui nécessite un conseil syndical puissant, outre de réelles qualités d'écoute et de patience pour ces projets qui s'étirent bien souvent sur trois années en moyenne», affirme Renaud Franchet.

Est-ce que tous les syndicats sont en mesure de prendre le train de la transition énergétique, en tant qu'accompagnateurs ? Car, comme le rappelle Guillaume de Coëtlogon : «C'est à la copropriété qu'appartient in fine la stratégie de sa gestion, le syndic étant chargé de la mettre en œuvre».

Rien n'est moins sûr : «Certains professionnels craignent de se retrouver en surcharge, alors que les difficultés de recrutement dans le secteur sont réelles et

Bilan 2022 de la DGCCRF : des syndicats épinglés. - En 2022, 263 syndicats ont été contrôlés par la DGCCRF. 60 % n'étaient pas en conformité avec la réglementation. Parmi les manquements relevés, facturations abusives et anomalies dans les contrats-type (source : bilan 2022 de la DGCCRF publié en juillet 2023).

que la rémunération de la prestation de conseil sur ces opérations de rénovation énergétique n'est pas clairement définie», confie Gaëtan Briseperre et Claire Juillard. En clair, le modèle organisationnel et économique resterait encore à trouver, côté syndic.

De nouveaux entrants. - Ces dernières années, des start-ups sont apparues sur le marché des syndicats de copropriété avec une offre de services alternative par rapport aux acteurs traditionnels, quitte à les dénigrer ouvertement.

D'un côté, il y a les «néo-syndicats». Détenteurs d'une carte et d'une garantie professionnelles, ils affichent une prestation hybride combinant gestion humaine et numérique. Généralement, ils recourent à leurs propres logiciels pour automatiser certaines tâches administratives et comptables.

De l'autre, des syndicats 100 % en ligne, qui assurent à distance la gestion administrative et comptable de l'immeuble, tandis que le conseil syndical gère les réunions et les assemblées générales.

Enfin, une troisième voie a été ouverte par des entreprises qui se placent comme des vendeurs de solutions Internet pour assister des syndicats coopératifs.

«À ce jour, le modèle économique de ces nouveaux entrants reste encore très fragile avec un portefeuille relativement modeste au regard des fonds levés. Et comme dans d'autres domaines de l'économie numé-

rique, certains ont la vie courte», commentent Gaëtan Briseperre et Claire Juillard.

Cependant, l'émergence de ces acteurs de la PropTech a fait bouger les lignes de la profession en incitant les syndicats historiques à innover pour offrir de nouveaux services numériques aux copropriétaires.

Une pluralité de responsabilités

Au regard de son rôle polyvalent dans une copropriété, le syndic est susceptible d'engager sa responsabilité dans nombre d'hypothèses.

Pour autant et malgré les critiques couramment essuyées par la profession, les statistiques publiées en 2022 par la Chancellerie font état de «seulement» 220 actions en responsabilité exercées contre le syndic devant un tribunal judiciaire pour l'année 2020, soit 0,7 % du contentieux global de la copropriété.

Entre responsabilité contractuelle et délictuelle.

Le syndic doit néanmoins faire preuve de vigilance. Selon les cas, sa responsabilité civile peut être mise en cause par le syndicat des copropriétaires, par un copropriétaire ou par un tiers.

En sa qualité de mandataire, il répond des fautes contractuelles commises dans l'exercice de ses fonctions, à condition qu'elles occasionnent un préjudice au syndicat.

Tel est le cas lorsqu'un syndic convoque

COPROPRIÉTÉ Actualités législative et jurisprudentielle

Formations professionnelles en région

Aix-en-Provence jeudi 16 novembre

8h45 - 12h45

Actualité jurisprudentielle

Champ d'application du statut ; Lot de copropriété et ses composantes (parties privatives et communes) ; Règlement de copropriété ; Charges ; Travaux ; Vente de lot ; Syndicat ; Syndic ; Conseil syndical ; Assemblée générale ; Procédure et contentieux ; Copropriété en difficulté ; Associations syndicales de propriétaires.

14h00 - 18h00

Les actions en justice

I.- Les actions du syndicat des copropriétaires

A.- Les délais pour agir ; B.- La représentation du syndicat

II.- Les actions des copropriétaires

A.- L'intérêt à agir ; B.- La qualité pour agir ; C.- Les délais pour agir ; D.- Le fondement à agir



Par Jean-Marc ROUX,

Maître de conférences à Aix-Marseille Université, co-auteur d'un Code de la copropriété et directeur scientifique des éditions Edilaix

Edilaix

Renseignements
et inscriptions



04 72 49 79 11



www.edilaix.com



formation@groupe-edilaix.com



SAS EDILAIX, société d'édition et de formation juridiques immobilières, activité de prestataire de formations enregistrée sous le numéro 82 69 12727 69 certifiée par l'AFNOR sous le n° 2017/75773.01. Conditions préférentielles en cas d'inscriptions multiples.



© Adhès Stock

un copropriétaire sans respecter le délai légal entraînant l'annulation de l'assemblée contestée (Cass. 3^e civ., 21 oct. 2009, n° 08-19111).

Idem quand il engage des dépenses de travaux, sans autorisation de l'assemblée, ni situation d'urgence (Cass. 3^e civ., 23 janv. 2020, n° 18-21357).

Sans surprise, la responsabilité du syndic, cette fois sur le terrain délictuel, est moins fréquemment mise en jeu par un copropriétaire ou par un tiers, tous deux devant justifier d'un préjudice personnel.

Le syndic engage néanmoins sa responsabilité en ne faisant pas procéder à des travaux urgents, tels la réparation de canalisations à l'origine d'inondations dans la cave d'un copropriétaire (Cass. 3^e civ., 10 janv. 2012, n° 10-26207).

Il peut aussi être condamné à réparer le préjudice financier subi par une entreprise de travaux en lui cachant la situation financière obérée du syndicat (Cass. 3^e civ., 16 mai 2001, n° 99-19838).

«*Sur le champ de la responsabilité délictuelle, bien souvent, syndicat et syndic sont assignés ensemble, non sans une certaine confusion quant aux rôles de chacun*», témoigne Guillaume de Coëtlogon.

Par ailleurs, le syndic, en tant que professionnel de l'immobilier, peut aussi être mis en cause pour manquement à son devoir de conseil. Il a été jugé qu'il appar-

tenait au syndic d'alerter le syndicat sur la nécessité de réduire les coûts d'un service de gardiennage devenus excessifs (CA Paris, 10 avril 2013, n° 10/20507). Sachant que face aux nouvelles obligations de rénovation énergétique s'imposant aux immeubles en copropriété, le devoir de conseil du syndic en la matière pourrait devenir le terreau de nouvelles actions en responsabilité.

Le spectre du risque pénal.- Plus rarement, la responsabilité pénale du syndic peut être recherchée s'il commet une infraction dans le cadre de ses fonctions (abus de confiance, détournement de fonds, travail dissimulé...) ou s'il méconnaît les dispositions de la loi Hoguet, comme exercer sans carte professionnelle.

Mais rare ne veut pas dire inexistant. «*Suite à l'explosion mortelle au gaz rue de Trévis à Paris en 2019, le syndic de copropriété gérant l'immeuble, foyer de la catastrophe, a été récemment mis en examen pour homicides et blessures involontaires, tandis que le procès n'est toujours pas intervenu*», souligne Guillaume de Coëtlogon.

Fin de mandat : une période sensible

Parce que les modalités de succession entre syndics au sein d'un immeuble n'étaient pas suffisamment encadrées,

l'ordonnance du 30 octobre 2019 est venue modifier plusieurs règles avec pour ambition de sécuriser la continuité de la gestion administrative et financière de la copropriété pendant cette période transitoire.

Le texte rappelle, tout d'abord, que la durée du mandat du syndic ne peut excéder trois ans, toute reconduction tacite étant prohibée.

En pratique, il n'est pas rare qu'une durée de douze mois soit fixée. «*Je n'ai pas de problème à ce que mon mandat soit réévalué chaque année. Cela permet notamment d'avoir une discussion régulière sur le montant des honoraires de syndic, assez opportune en cas d'inflation galopante, voire de mettre fin au contrat quand la confiance avec le conseil syndical n'est plus au rendez-vous*», revendique Renaud Franchet.

La résiliation unilatérale anticipée du contrat.- L'ordonnance de 2019 introduit une cause plus exceptionnelle de fin de contrat, à savoir la résiliation unilatérale pour cause d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie, charge à celui qui l'invoque de prouver la gravité de l'inexécution et de respecter un certain formalisme.

Or, selon Guillaume de Coëtlogon et Renaud Franchet, les révocations anticipées ne sont pas légion, sauf en cas de manquement caractérisé du syndic, en



particulier à la suite d'une faillite ou d'un rachat par une autre société.

Le non-renouvellement du mandat. Désormais, si le syndicat des copropriétaires ou le syndic choisit de ne pas renouveler le mandat arrivant à échéance, voire avant l'arrivée de son terme, aucune indemnité n'est due.

Mais des conditions sont posées, à savoir que les questions de la désignation d'un nouveau syndic, et possible-ment de la fixation d'une date anticipée de fin de contrat, soient portées à l'ordre du jour d'une assemblée générale devant intervenir dans les trois mois précédant le terme du contrat en cours. Autre précision apportée par le texte, l'effet immédiat de la cessation du contrat de syndic en cours, lorsqu'un nouveau syndic est nommé par l'assemblée générale, est supprimé. En clair, le syndic sortant est tenu de gérer l'assemblée générale qui le destitue, puis de remettre au nouveau syndic, dans le délai de quinze jours à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie et les références des comptes bancaires du syndicat.

D'autres échéances sont fixées pour la transmission des documents et archives du syndicat, l'état des comptes des copropriétaires, etc.

« Ces clarifications sont les bienvenues pour toutes les parties prenantes, bien que le paiement des salariés de l'immeuble durant cette période de transition demeure problématique et n'est toujours pas réglée par les textes », regrette Guillaume de Coëtlogon.

Autres causes d'interruption. Il existe d'autres causes d'interruption des fonctions du syndic, comme la disparition de la personnalité morale d'une société titulaire d'un mandat de syndic à la suite d'une opération de fusion-absorption (Cass. 3^e civ., 29 févr. 2012, n° 10-27259). « Et ce ne sont pas des cas d'école dans la mesure le phénomène de concentration du secteur à l'œuvre depuis une dizaine d'années est toujours en covurs. De grosses structures continuent notamment à racheter des cabinets indépendants à travers tout l'hexagone », observe Guillaume de Coëtlogon ; le ministère de l'Economie se disant attentif à cette situation, dans une réponse ministérielle publiée le 27 janvier 2022.

Pour finir, les syndicats sont peut-être insuffisamment reconnus, voire critiqués dans certains cas, mais c'est une profession qui est loin d'être figée. ■

Un marché disparate. En France, le marché des syndicats professionnels est hétérogène, entre des majors de l'immobilier, des TPE-PME familiales et de nouveaux entrants

GK **Geakonsultant** Experts d'assurés

ASSISTANCE APRÈS SINISTRE
AUDIT D'ASSURANCES – ANALYSE DE CONTRATS

Spécialisés dans la gestion des sinistres en immeubles en **copropriété** ou en **pleine propriété**, nous assistons tant les professionnels de la gestion immobilière que les copropriétaires suite à la survenance de **sinistre**.

Immeuble LE TELYCA -189, Chemin du Bac à Traille – 69300 CALUIRE-ET-CUIRE
04 78 23 58 83 - secretariat@geak.fr - <https://geakconsultant.fr>
N° ORIAS : 23002012

