



L'ACTUALITE JURIDIQUE DE LA COPROPRIETE

I) Le volet copropriété de la loi n° 2018-1021 du 23/11/2018 dite ELAN

1) L'application du statut de la copropriété des immeubles bâtis

En cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot.

Pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot.

L'immatriculation du syndicat des copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut.

Pour rappel, l'ensemble des copropriétés doit être immatriculé avant le 31/12/2018. A défaut, le syndic professionnel s'expose à une astreinte hebdomadaire de 20€ par lot au profit de l'ANAH, sans préjudice des éventuels dommages et intérêts. De plus, le syndicat ne pourra pas bénéficier des subventions ANAH ou éco-prêt à taux zéro.

2) Définitions

- Le lot de copropriété est défini comme un ensemble indissociable comportant obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes.
- Le lot transitoire est défini comme une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et une quote-part de parties communes correspondante. La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété. Les copropriétés devront mettre à jour leur règlement de copropriété en ce qui concerne les lots transitoires avant le 23 novembre 2021. La mise en conformité de ce règlement sera votée à la majorité de l'article 24.
 - Ces lots transitoires disposent de tantièmes de copropriété.
 - Les copropriétaires de ces lots doivent donc payer des charges selon la répartition légale dès l'existence de la copropriété, même si leur bâtiment n'est pas encore achevé.

- Ils devront payer les charges d'entretien, de conservation et d'administration des parties communes au prorata de leurs tantièmes, mais ne paieront pas les charges entraînées par des services collectifs ou des éléments d'équipement commun, puisque ces services ne présentent aucun intérêt potentiel pour eux.
- Concernant la répartition entre le promoteur et l'acquéreur, la cour de cassation a jugé que les charges devaient être supportées par l'acquéreur à compter de l'achèvement de son lot (*Cass. 3^e civ. 02/01/2014 n° 12-29.368*).

3) Les parties communes et privatives

- Les parties communes spéciales sont définies comme celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers. Lors de la création de parties communes spéciales, il faudra obligatoirement établir des charges spéciales.
- Les décisions afférentes uniquement aux parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote, les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectés ces parties communes.
- Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusif d'un lot. Elles appartiennent individuellement à tous les copropriétaires. Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.
- L'existence des parties communes spéciales et de celle à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété
- Les copropriétés disposent d'un délai de 3 ans à compter du 23 novembre 2018 pour mettre leur règlement de copropriété en conformité avec l'exigence de mention expresse des parties communes spéciales et à jouissance privative dans le règlement de copropriété. La décision sera prise en assemblée générale à la majorité de l'article 24.
- La loi répute désormais partie commune dans le silence ou la contradiction des titres tout élément incorporé dans les parties communes.
- La loi a consacré de nouveaux droits accessoires aux parties communes : le droit d'affichage sur les parties communes, le droit de construire afférent aux parties communes
- Désormais, il sera impossible de faire une convention par laquelle une personne se réserve le droit de construire, d'affouiller ou de surélever le bâtiment. Cependant, ces droits pourront constituer la partie privative d'un lot transitoire. Les conventions antérieures à la loi dite ELAN demeurent valables.

4) L'assemblée générale

- En assemblée générale, les copropriétaires peuvent recevoir plus de 3 délégations de vote et le total des voix dont il dispose n'excède pas 10 % des voix de la copropriété
- Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote dans les conditions de droit commun.
- Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat
- Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même au mandataire qu'il choisit. Il doit soit les donner en début de séance au président du conseil syndical pour que ce dernier nomme un mandataire soit, à défaut, les distribuer au président de séance une fois ce dernier élu.
- Ne peuvent ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire, ni présider l'assemblée générale : le syndic, son conjoint, son partenaire pacsé, son concubin, les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin, les préposés du syndic, leur conjoint, leur partenaire, leur concubin, les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint, de leurs partenaires ou de leur concubin.
- Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.
 - o L'assemblée décidera des moyens admis à l'article 24. Il peut s'agir de visioconférence ou d'audioconférence.
 - o Le syndic ou le conseil syndical doivent présenter des devis à l'AG. Le cout est supporté par le syndicat
 - o Il convient que le procédé garantisse l'identification des participants.
 - o Le minimum requis est de transmettre la voix en direct.
 - o Le copropriétaire qui souhaite participer à l'AG par un moyen numérique en informe le syndic au-moins 3 jours francs avant l'AG.
- Les copropriétaires peuvent voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale au moyen d'un formulaire. Les formulaires ne donnant aucun sens précis au vote ou écrivant une abstention sont considérés comme des votes défavorables. Sont également considérés comme défavorables, les votes par correspondance portant sur des résolutions qui, à l'issue des débats en assemblée générale, ont évolué de manière substantielle. Un décret fixera les mentions du formulaire de vote par correspondance et ses modalités de remise au syndic.
- La feuille de présence indique :
 - o Les copropriétaires ayant recours à un moyen numérique pour assister à l'AG.

- Les noms et adresse du mandataire et s'il recourt à une technique numérique pour participer à l'AG.
- Le procès-verbal de l'AG indique :
 - La façon dont ont été distribués les mandats sans indication de nom
 - Les incidents techniques ayant empêché le copropriétaire recourant à une technique numérique de faire connaître son vote
- Les travaux d'économie d'énergie ne peuvent plus relever de la majorité simple. Il relève désormais tous de la majorité absolue avec second vote.
- La notification du procès-verbal d'assemblée générale est réalisée par le syndic dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.
- Désormais, c'est la notification du procès-verbal d'assemblée générale qui déclenche le délai de 2 mois de contestation. Il n'est plus possible de simplement notifier les décisions.
- Si la copropriété s'est dotée d'un extranet, la notification des documents annexes à la convocation à l'AG peuvent résulter, sous réserve de l'accord exprès préalable du copropriétaire, d'une mise à disposition desdits documents sur l'espace en ligne. La convocation mentionne cette mise à disposition et la durée durant laquelle il est possible de consulter les documents.
- Sans que cette formalité soit prescrite à peine d'irrégularité de la convocation, le syndic doit afficher dans l'immeuble la date de la prochaine réunion d'AG et la possibilité pour eux de solliciter l'inscription d'une question à l'ordre du jour de cette AG. L'affichage reproduit l'article 10 du décret du 17/03/1967 et est réalisé dans un délai raisonnable permettant l'inscription des questions posées par les copropriétaires à l'ordre du jour.
- Pendant le délai entre la convocation à l'AG et l'AG, le copropriétaire pourra également se faire assister de son locataire, voire lui donner pouvoir, en vue de consulter chez le syndic les pièces justificatives des charges.

5) Le contentieux

- La déchéance du terme concerne désormais également les appels de fonds travaux et permet d'obtenir la condamnation des provisions non encore échues concernant les charges courantes, les cotisations au fonds de travaux, les charges travaux ainsi que les sommes restant dû appelaient au titre des exercices précédents après approbation des comptes
- Les actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre copropriétaires et la copropriété se prescrivent par 5 ans à compter du jour où le titulaire du droit en a eu connaissance.

- Pour le droit transitoire, on applique l'article 2222 du code civil « *En cas de réduction de la durée du délai de prescription ou du délai de forclusion, ce nouveau délai court à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure.* »
- Seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice.

6) Divers

- Lorsque le conseil syndical demande à prendre connaissance d'un document intéressant la copropriété, le syndic a un délai d'un mois pour déférer à cette demande. À défaut, des pénalités financières de 15 € par jour de retard seront imputées sur les honoraires de base du syndic.
- L'affectation du fonds de travaux doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clés de répartition des charges
- Le décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 a fixé la liste minimale des documents à rendre accessibles, téléchargeables et imprimables sur l'extranet gratuit. Les documents devront être mis à jour au-moins une fois par an dans les 3 mois précédents l'AG. Le décret entre en vigueur le 1^{er} juillet 2020 :
 - Pour l'ensemble des copropriétaires :
 - 1° Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés
 - 2° La dernière fiche synthétique de la copropriété réalisée par le syndic
 - 3° Le carnet d'entretien de l'immeuble
 - 4° Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité
 - 5° Les contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité
 - 6° L'ensemble des contrats et marchés en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires, à l'exclusion des contrats de travail des préposés du syndicat
 - 7° Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours
 - 8° Les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées
 - 9° Le contrat de syndic en cours
 - Pour le copropriétaire concerné uniquement :

- 1° Le compte individuel du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle
 - 2° Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel, des deux derniers exercices comptables clos, payées par le copropriétaire
 - 3° Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle
 - 4° Les avis d'appel de fonds adressés au copropriétaire sur les trois dernières années.
- Pour les membres du conseil syndical uniquement :
 - 1° Les balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires, ainsi que le relevé général des charges et produits de l'exercice échu
 - 2° Le cas échéant, les relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires
 - 3° Les assignations en justice délivrées au nom du syndicat des copropriétaires relatives aux procédures judiciaires en cours et les décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré
 - 4° La liste de tous les copropriétaires, établie par le syndic
 - 5° La carte professionnelle du syndic, son attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle ainsi que son attestation de garantie financière en cours de validité
- Le syndic professionnel a l'obligation de signaler au procureur les faits qui sont susceptibles de constituer une infraction d'hébergement incompatible avec la dignité humaine.
 - Il est créé un carnet numérique du logement : il sera obligatoire pour toute construction neuve dont le permis de construire est déposé à compter du 1^{er} janvier 2020 et pour tous les logements existants lors d'une mutation à compter du 1^{er} janvier 2025. Des décrets fixeront son contenu.
 - Les appels de fonds pourront être adressés par courriel sous réserve de l'accord exprès préalable du copropriétaire
 - L'huissier de justice peut réclamer au syndic un moyen d'accès aux parties communes lorsqu'il justifie d'une mission. Le syndic remet le moyen d'accès à l'huissier dans les 5 jours ouvrables à compter de la réception de la demande. Lorsque l'huissier a exécuté sa mission, il restitue le moyen d'accès au syndic sans délai.

7) L'avenir du droit de la copropriété

- Avant le 23 novembre 2020, le gouvernement doit créer un code relatif à la copropriété des immeubles bâtis afin de regrouper et d'organiser l'ensemble des règles régissant le droit de la copropriété. Il devrait s'agir d'une codification à droit constant.
- Avant le 23 novembre 2019, le gouvernement devra prendre des mesures à effet au 1^{er} juin 2020 destinées à améliorer la gestion des immeubles et à prévenir les contentieux, à redéfinir le champ d'application de la loi du 10 juillet 1965, à adapter les dispositions de cette loi aux caractéristiques des immeubles (*destination, taille*), à modifier les dispositions d'ordre public applicables à ces copropriétés, à clarifier, moderniser, simplifier et adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété, celles relatives à la prise de décision par le syndicat des copropriétaires ainsi que les droits et obligations des copropriétaires, du syndicat des copropriétaires, du conseil syndical et du syndic.
- Une loi de ratification devra être déposée dans les 3 mois suivant la publication de chaque ordonnance.

8) Le cas des colonnes montantes électriques

La colonne montante électrique désigne l'ensemble des ouvrages électriques situés en aval du coupe-circuit principal nécessaires au raccordement au réseau public de distribution d'électricité des différents consommateurs ou producteurs situés au sein d'un même immeuble ou de bâtiments séparés construits sur une même parcelle cadastrale, à l'exception des dispositifs de comptage.

Les colonnes montantes électriques mises en service avant le 24 novembre 2018 appartiennent au réseau public de distribution d'électricité.

L'alinéa ci-dessus entre en vigueur au 23 novembre 2020.

D'ici là, les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces ouvrages peuvent :

- 1° Notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prend alors effet à compter de la notification. Le transfert est effectué à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert ni exiger une contrepartie financière
- 2° Revendiquer la propriété de ces ouvrages, sauf si le gestionnaire de réseau ou l'autorité concédante apporte la preuve que lesdits ouvrages appartiennent déjà au réseau public de distribution d'électricité.

Pour effectuer ce choix, il est nécessaire de poser la question à l'assemblée générale. Concernant la majorité requise, 2 hypothèses coexistent : un vote à la majorité de l'article 24

suffit (*car il s'agit d'une clarification administrative et non d'une véritable cession de parties communes*) ; un vote à la double majorité de l'article 26 est exigé (*car il s'agit d'un transfert de propriété d'une partie commune et donc d'un acte de disposition*).

En effet, depuis les premières réglementations sur le statut juridique des colonnes électriques montantes (*décret du 08/11/1946*), une présomption d'appartenance de ces colonnes au réseau public est affirmée.

Dès lors, à défaut de preuve contraire, les colonnes seront réputées appartenir au gestionnaire de réseau et donc la décision pourra être prise à la majorité simple. En revanche, si les colonnes montantes sont stipulées parties communes dans le règlement de copropriété ou si tout autre élément permet de contrer cette présomption d'appartenance, le vote se fera à la double majorité car il relèvera d'un acte de disposition.

Les colonnes montantes électriques mises en service à compter du 24 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique appartiennent au réseau public de distribution d'électricité.

Lorsque les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces ouvrages en ont obtenu la propriété, les colonnes montantes électriques peuvent être transférées, à la demande des mêmes propriétaires ou copropriétaires, au réseau public de distribution d'électricité sous réserve de leur bon état de fonctionnement.

Elles sont transférées à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert des ouvrages en bon état de fonctionnement ni exiger une contrepartie financière.

Dans ce dernier cas, le gestionnaire de réseau détermine, le cas échéant, les travaux électriques à réaliser pour assurer le bon état de fonctionnement desdits ouvrages.

L'alinéa ci-dessus le 23 novembre 2020.

II) L'ordonnance n° 2019-418 du 7 mai 2019 relative à la vente d'un lot de copropriété par un organisme HLM

A partir du 1^{er} janvier 2020, lorsqu'un organisme d'HLM vend un lot à une personne physique, il est possible de prévoir un transfert différé de la propriété de la quote-part des parties communes, sans que le délai s'écoulant depuis l'acte authentique puisse être supérieur à 10 ans.

Ce sera cette date qui fixera le point de départ de l'application du statut de la copropriété.

Toutefois, les dispositions de la loi dite Carrez s'appliqueront immédiatement. De même, il faudra créer immédiatement un règlement de copropriété.

Le transfert des parties communes est constaté par acte authentique.

L'organisme doit mettre en place l'assemblée générale, entretenir le bâtiment, rendre compte annuellement sur sa gestion. Il ne peut pas porter atteinte à la valeur des parties communes, ni constituer une ASL ou AFUL.

L'acquéreur verse à l'organisme une contribution aux charges.

III) Le règlement général sur la protection des données

1) Les obligations générales

Depuis le 25 mai 2018, le Règlement Général sur la Protection des Données impose certaines pratiques concernant la collecte d'informations personnelles sur les clients :

- Il n'y a plus d'obligation de déclarer auprès de la CNIL les fichiers clients
- Les formulaires doivent clairement indiquer la récolte d'informations, les objectifs.
- L'obligation de mentionner le responsable du traitement et les moyens d'accès et de modification à ces informations demeure inchangée
- Obligation d'effacement des données : Un prospect peut vous demander l'effacement de ses données
- Les données doivent être cryptées ou alors, en cas de piratage, il faudra en informer vos clients

Il faut désigner un délégué à la protection des données, c'est-à-dire le « chef d'orchestre » de la gestion des données dans l'entreprise.

Une fois les données collectées et leurs finalités de traitement recensées, il faut créer le registre des traitements (*attention, ce document doit être présenté à la CNIL en cas de contrôle*). Ce registre cartographie chaque type de données, ainsi que la procédure d'effacement (*un modèle est disponible sur le site de la CNIL*).

Les données inutiles doivent régulièrement être effacées, alors que les données utiles, notamment en termes de comptabilité, mais appartenant à d'anciens clients ou prospects devront être anonymes.

La CNIL peut contrôler la bonne application de ces règles et le cas échéant, sanctionner pénalement les infractions commises.

2) Le RGPD et le syndic de copropriété

Un traitement de données personnelles peut être effectué, notamment, dans les cas suivants :

- La personne a consenti au traitement de ses données personnelles pour une ou plusieurs finalités spécifiques ;

- Le traitement est nécessaire à l'exécution d'un contrat auquel la personne concernée est partie ou au respect d'une obligation légale à laquelle le responsable du traitement est soumis.

Dans ces conditions, lorsque le traitement des données est nécessaire à l'exécution d'un contrat ou au respect d'une obligation légale, le consentement de la personne concernée d'accepter le traitement de sa donnée personnelle n'est pas nécessaire.

C'est ainsi que le syndic n'a pas besoin de recueillir l'accord du copropriétaire lorsqu'il utilise par exemple ses données personnelles pour exécuter le contrat de syndic (*envoi des convocations d'assemblée générale, des appels de fonds...*) ou qu'il les transmet :

- Au notaire dans le cadre de l'établissement de l'état daté
- À son successeur en cas de changement de syndic
- À un copropriétaire qui demande une copie de la feuille de présence

Il faut en revanche, pour que le copropriétaire soit pleinement avisé de l'utilisation de ses données personnelles, qu'il soit informé de la mise en œuvre du traitement de ses données par le responsable du traitement, en l'occurrence le syndic.

En matière de copropriété, cette information peut être donnée dans la fiche de renseignements que chaque syndic fait remplir dans le cadre de l'identification des copropriétaires.

En revanche, lorsque le syndic utilise les données personnelles des copropriétaires à des fins autres que celles nécessaires à l'exécution du contrat de syndic ou au respect d'une obligation légale, il doit alors préalablement à leur utilisation obtenir leur consentement par écrit. On peut rencontrer ces hypothèses lorsque le syndic utilise leurs données personnelles pour leur adresser une newsletter, des offres commerciales par exemple ou lorsqu'il souhaite les transmettre à des partenaires commerciaux.

3) L'application du RGPD aux copropriétés

Depuis le 25 mai 2018, date d'entrée en vigueur du RGPD, le syndic ou le gestionnaire de l'immeuble n'a plus à solliciter auprès de la CNIL une déclaration préalable en cas d'installation d'un système de vidéosurveillance **dès lors que l'immeuble n'est pas accessible au public.** Tel est le cas par exemple d'un immeuble fermé à l'aide d'un digicode ou d'un interphone.

Toutefois, le dispositif doit être enregistré dans le registre des activités de traitements de données que le professionnel de l'immobilier doit tenir.

En revanche, si le système de vidéosurveillance est installé dans un immeuble ouvert au public, ce qui sera le cas par exemple d'un immeuble comportant des locaux commerciaux, professionnels ou si son accès n'est pas réservé uniquement aux occupants de l'immeuble en

l'absence d'interphone ou de digicode, il sera alors nécessaire d'obtenir une autorisation préfectorale préalable.

Rappelons que dans tous les cas, les caméras peuvent filmer les espaces communs (*parking, local vélos ou poussettes, hall d'entrée, portes d'ascenseur, cour*). Elles ne doivent pas filmer les portes des appartements ni les balcons, terrasses ou fenêtres des logements. Par ailleurs, les dispositifs permettant de visualiser des images en direct ou enregistrées ne doivent pas être librement accessibles à l'ensemble des habitants. Seuls le syndic, les membres du conseil syndical, le gestionnaire de l'immeuble ou le gardien doivent par exemple pouvoir visualiser les images.

En règle générale, les images sont consultées uniquement en cas d'incident (*vandalisme, dégradation, agression...*). Elles ne doivent pas servir à surveiller en temps réel les allées et venues des résidents ou des visiteurs.

La durée de conservation des images ne doit pas excéder un mois après leur enregistrement.

Par ailleurs, les personnes concernées doivent être informées, par un **panneau affiché de façon visible**, de l'existence du dispositif, de son responsable, et des modalités concrètes d'exercice de leur droit d'accès aux enregistrements visuels les concernant.

IV) Le syndic de copropriété

Le syndic est un mandataire. Il est soumis à certaines obligations et pourra être rémunéré. C'est l'organe d'exécution de la copropriété.

1) Principales missions

Le syndic est la personne physique ou morale sur laquelle repose effectivement l'administration de l'immeuble.

Il doit faire appliquer le règlement de copropriété et les délibérations de l'AG, il représente le syndicat en justice et dans les actes juridiques.

Le syndic doit exécuter correctement son mandat. Il doit veiller à l'entretien, à la conservation et à l'administration de l'immeuble. De même, il doit faire procéder de sa propre initiative, aux travaux urgents. En cas d'urgence, le syndic doit faire tous les actes conservatoires. Il doit également agir en justice pour le compte du syndicat.

Le syndic doit souscrire les assurances au nom du syndicat pour couvrir les dégâts de l'immeuble et fait par l'immeuble. Il a l'obligation de constater les dégradations et les empiètements sur les parties communes.

Le syndic professionnel a une véritable obligation de conseil. Il doit conseiller le syndicat et en particulier, lors des AG, sur le caractère licite ou illicite des décisions. Le syndic professionnel se doit d'avoir une idée des prix pratiqués pour les travaux courants. Il doit connaître le droit de la copropriété mais également la pratique de la gestion de l'immeuble. Toutefois, le mandat du syndic présente une particularité par rapport au droit commun. En effet, en droit commun, selon l'article 1994 du code civil, le mandataire a la possibilité de substituer une autre personne, ceci n'est pas possible en matière de syndic de copropriété, l'article 18 de la loi prévoit que le syndic est seul responsable de sa gestion et qu'il ne peut se faire substituer. Le mandat du syndic est un contrat intuitu personae.

Le syndic, comme tout mandataire, doit rendre des comptes. Il rend compte de l'exécution de sa mission 1 fois par an. Il est possible que le règlement de copropriété exige une fréquence plus rapprochée. Pour les syndics professionnels, il a une obligation de rendre compte 1 fois par an (*article 66 du décret du 20 juillet 1972*). En principe, il vaut mieux que le syndic fasse un rapport moral dans lequel il relate par écrit l'accomplissement de sa mission. Ce rapport moral qui porte sur la responsabilité de la gestion donne lieu au vote du quitus. Ce dernier a un effet important puisqu'il permet de ratifier les actions accomplies en dehors de sa mission (*travaux entrepris sans l'accord de l'AG*). Les éléments contenus dans ce rapport moral ne pourront pas aboutir à l'engagement de sa responsabilité contractuelle, il faut que le rapport moral soit complet et précis. En revanche, les actes pour lesquels le syndic a reçu quitus n'interdiront aucunement une action en responsabilité civile délictuelle de la part des copropriétaires qui auraient subis un préjudice. Si le syndic reste dans le cadre de ses missions, le quitus ne sert à rien. La gestion comptable donne lieu à l'approbation des comptes et pour qu'elle soit votée, il faut qu'elle soit jointe à la convocation. La convocation porte sur les comptes du syndicat ainsi que sur leur répartition entre les différentes catégories de charges. Cependant, même une fois les comptes approuvés, les copropriétaires pourront contester leur compte individuel, mais ce dernier devra payer sa quote-part de parties communes (*car les décisions d'AG sont immédiatement exécutoires*).

Le syndic doit tenir la liste des copropriétaires avec toutes les informations les concernant. Les copropriétaires sont tenus de communiquer au syndic toute modification d'information. Il doit également détenir les archives du syndicat (*tous les actes, tous les documents comptables, toutes les décisions de justice, tous les PV, tous les contrats*). L'article 86 du décret du 20 juillet 1972 prévoit une durée de conservation de 10 ans. Les copropriétaires peuvent se faire communiquer des copies de certains documents tels que les PV, des documents comptables, le carnet d'entretien, l'archivage peut être le fait du syndic lui-même ou de sociétés d'archivages (*mais cela doit être soumis à l'AG à la majorité de l'article 25*).

Le syndic doit gérer le personnel, il faut être vigilant sur les rôles. L'article 31 du décret prévoit qu'il appartient à l'AG de fixer le nombre de postes et les catégories des emplois au sein de la copropriété. Le syndicat sera l'employeur des salariés de la copropriété, c'est donc le syndicat qui sera débiteur des salaires et non le syndic. Quant à lui, le syndic est le DRH de la

copropriété, il lui appartient d'embaucher et de licencier, pour le compte du syndicat, le syndic se doit de respecter les dispositions du code du travail.

Le syndic établit et tient à jour le carnet d'entretien de l'immeuble.

Il contient obligatoirement :

- L'adresse de l'immeuble,
- L'identité du syndic en exercice,
- Les références des contrats d'assurance souscrits par le syndicat des copropriétaires, avec leurs dates d'échéance
- L'année de réalisation des gros travaux (ravalement de façade, réfection de toiture, remplacement de chaudière, d'ascenseur ou de canalisations par exemple), et ceux apparaissant nécessaires au vu du diagnostic technique global (DTG),
- L'identité des entreprises qui ont réalisé ces travaux,
- La référence des contrats d'assurance dommage-ouvrage dont la garantie est en cours,
- S'ils existent, les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs (ascenseur, chaudière...) avec leurs dates d'échéance, ainsi que l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé en assemblée générale.

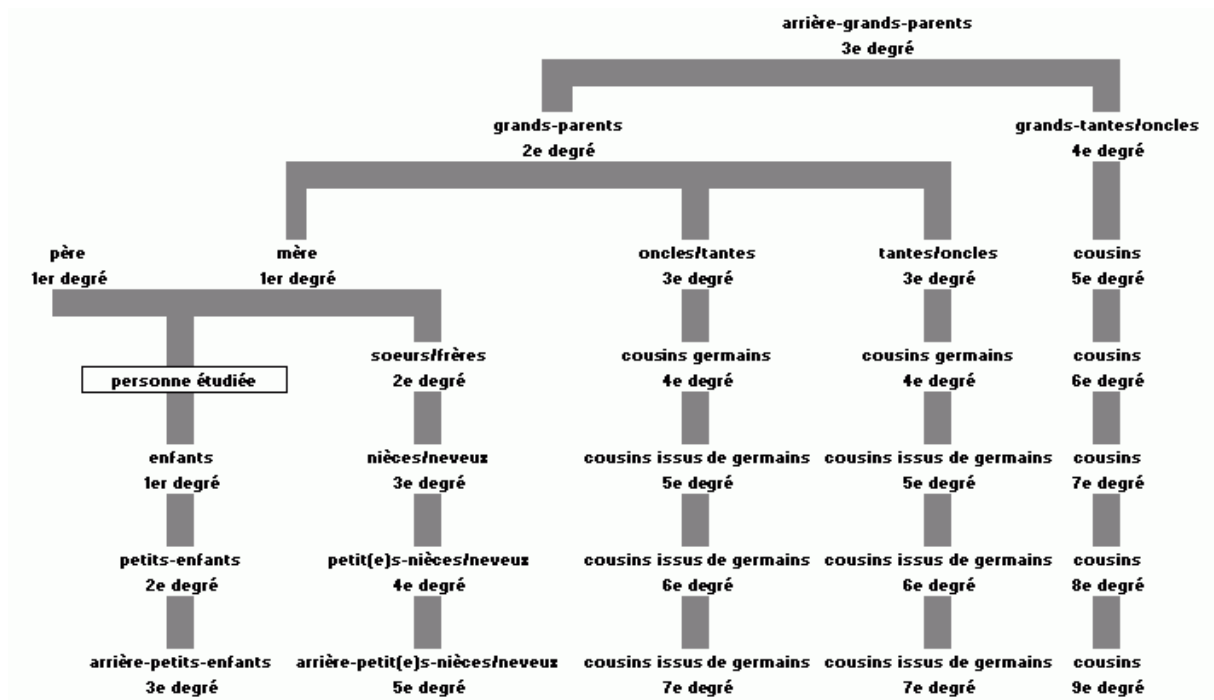
Il peut contenir toutes les informations complémentaires que les copropriétaires décident d'y faire figurer lors d'un vote en assemblée générale à la majorité simple, notamment celles relatives à la construction de l'immeuble ou aux études techniques réalisées.

2) Désignation

Le syndic est nommé à la majorité de l'article 25.

Lors de la création de la copropriété, un syndic peut être désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties (*article 17 de la loi*). Dans ce cas, le syndic provisoire ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence de plusieurs contrats de syndic effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.

Le syndic est désigné par l'AG pour une durée maximum de 3 ans de date à date. Si le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble alors la durée est réduite à 1 an maximum durant la période de la garantie décennale.



Si la copropriété n'a pas de syndic et que cette carence n'est pas due à l'absence de nomination par l'assemblée générale (*défaut de majorité, refus de toutes les propositions ...*), une assemblée générale peut être convoquée par tout copropriétaire, sans habilitation judiciaire.

A défaut d'y procéder, tout intéressé pourra saisir le président du TGI par requête afin de faire désigner un administrateur provisoire qui sera chargé de convoquer une assemblée générale afin de faire désigner un syndic.

Si la carence de syndic provient d'un défaut de nomination par l'assemblée générale, le syndic ne pourra être désigné que par le président du TGI du lieu de situation de l'immeuble saisi par requête au moins un copropriétaire, du maire de la commune, du président de l'EPCI compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

3) Fin du mandat

- Arrivée du terme : le mandat du syndic arrive à expiration et au moins une des parties ne veut pas le renouveler
- Révocation : Elle est décidée à la majorité de l'article 25. Elle peut être justifiée par une faute du syndic et donc ne pas donner lieu à indemnité ou alors ne pas être motivée et donner lieu à indemnisation au profit du syndic sortant
- Démission : le syndic peut démissionner sans motiver sa décision. Il devra respecter un préavis de 3 mois.

La nomination d'un nouveau syndic vaut révocation de l'ancien à compter de sa prise de fonction.

4) Transmission des archives

L'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat. Dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires a fait le choix de confier tout ou partie de ses archives à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds ainsi que le versement des intérêts dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Les archives sont portables (*Cass. 3^e civ. 03/11/2011 n° 10-21.009*), ce qui signifie que c'est à l'ancien syndic de les remettre au nouveau et non au nouveau d'aller les chercher.

Lorsque le nouveau syndic demande à l'ancien syndic en liquidation judiciaire la remise des fonds, documents et archives du syndicat ainsi que l'état des comptes de ce dernier et de celui des copropriétaires, l'action qu'il exerce à cette fin en application de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965, échappe à l'interdiction des poursuites de l'article L. 622-21, I, du code de commerce, dès lors qu'elle tend au respect d'une obligation légale, inhérente à la profession de syndic, et non au paiement d'une somme d'argent (*Cass. Com. 20/03/2019 n° 17-22.417*).

5) La responsabilité du syndic

1) La responsabilité civile du syndic

a) La responsabilité civile contractuelle

Le syndic étant mandataire du syndicat, il pourra engager sa responsabilité à l'égard de ce dernier chaque fois qu'il aura mal exécuté ses obligations de mandataire.

Pour cela, il est nécessaire de distinguer le syndic professionnel du bénévole.

En effet, la jurisprudence sera toujours plus sévère à l'égard du professionnel. L'article 1992 du code civil dispose que le mandataire répond du dol et des fautes qu'il commet dans sa gestion. Néanmoins, la responsabilité relative aux fautes est appliquée moins rigoureusement à celui dont le mandat est gratuit qu'à celui qui reçoit un salaire. Il y aura donc faute chaque fois que le syndic excède ses pouvoirs, lorsqu'il exécutera mal sa fonction (*syndic négligeant face à des réparations urgentes, syndic qui ne fait pas appliquer une décision d'AG ou qui tarde à la faire appliquer*).

La prescription de l'action est quinquennale (*article 2224 du code civil*). La condamnation sera à verser des dommages et intérêts au syndicat et dans les cas les plus graves, il sera également possible de demander la résolution du contrat ou la révocation du syndic.

b) La responsabilité civile délictuelle

Elle sera naturellement encourue lorsque le syndic commettra une faute causant un préjudice à un tiers. En l'occurrence, les copropriétaires sont des tiers au contrat de syndic. Peu importe que le syndic soit professionnel ou bénévole.

Si le syndic manque à ses obligations contractuelles et que ce manquement cause un préjudice à un copropriétaire, ce dernier pourra se prévaloir de ce manquement contractuel pour caractériser une faute délictuelle (*Ass. plen. 6 octobre 2006 n° 05-13.255*).

Les locataires pourraient invoquer cette responsabilité, il suffira de prouver les éléments caractéristiques de la responsabilité civile délictuelle (*faute, dommage, lien de causalité*).

La responsabilité délictuelle du syndic sera également engagée lorsque les salariés du syndicat subiront un préjudice à cause de ce dernier. Le syndic est tenu de respecter les dispositions du code du travail vis-à-vis des salariés du syndicat, il doit en particulier veiller à la sécurité de ces derniers.

Le syndic est tenu de mettre tout en œuvre pour assurer la sécurité des salariés (*Cass. 3^e civ. 26/04/2006 n° 05-10.837 : En l'espèce, le syndic a dû indemniser le syndicat qui a été amené à indemniser son salarié. La salariée était victime d'agressions verbales ou physiques de la part de copropriétaires ou de locataires, signalées par elle et par l'inspection du travail au syndic*)

2) La responsabilité pénale du syndic

Il est tout à fait possible qu'un syndic commette une infraction pénale dans le cadre de ses fonctions. Il n'existe pas de droit pénal de la copropriété, on applique donc le droit commun.

Le syndic pourra commettre des infractions de droit commun : abus de confiance, escroquerie, homicide involontaire ; il pourra aussi se rendre coupable d'infractions spéciales : droit de l'urbanisme ou de la construction, droit du travail (*travaux non conformes, infraction aux règles de sécurité, défaut de souscription d'assurance*).

6) Le contrat de syndic type : le décret n° 2015-342 du 26/03/2015

1) Les prestations minimales : le forfait

a) Les visites de l'immeuble

Le contrat prévoit une clause type indiquant le nombre de visites incluses dans le forfait.

Au-delà du nombre défini, il y aura une facturation selon le coût mentionné dans le contrat.

b) Les assemblées générales

Le forfait prévoit la réalisation de l'assemblée générale annuelle, les parties devant s'accorder sur le nombre d'heures et la plage horaires durant laquelle cette assemblée générale doit avoir lieu.

Les parties peuvent décider d'inclure dans le forfait d'autres AG.

Au-delà du forfait, il y aura facturation.

Il faut noter qu'aucune réunion du conseil syndical n'est prévue dans le forfait.

c) Les options possibles

- La préparation, convocation et tenue de X assemblée (s) générale (s), autres que l'assemblée générale annuelle de X heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de X heures à X heures
- L'organisation de X réunion (s) avec le conseil syndical d'une durée de X heures.

d) La gestion courante (liste non-exhaustive)

- Entretien courant et maintenance
- Etablissement de la comptabilité
- Etablissement des documents obligatoires
- Gestion du personnel
- Souscription des polices d'assurances
- Déclaration des sinistres lorsque l'origine se situe dans les parties communes

2) Les prestations particulières

a) Modification du règlement de copropriété

Les parties peuvent convenir du montant des honoraires ou alors réserver ce choix lors de l'AG qui statuera sur cette question.

b) Gestion des sinistres

Peuvent donner lieu à rémunération complémentaire, à condition que le sinistre ne trouve pas son origine dans les parties communes :

- Le déplacement sur les lieux
- La prise de mesures conservatoires
- L'assistance aux mesures d'expertise
- Le suivi du dossier

Cependant, il est interdit de facturer la gestion des règlements aux bénéficiaires. De plus, les sommes versées par l'assureur au syndic au titre de la couverture des diligences effectuées sont déduites des honoraires appelés à la copropriété.

Une majoration peut être appliquée si la prestation intervient en dehors des heures ouvrables.

c) Gestion des litiges et du contentieux (hors recouvrement)

Le syndic peut percevoir des honoraires exceptionnels sur :

- La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception
- La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique
- Le suivi du dossier transmis à l'avocat

3) Les prestations concernant un copropriétaire (imputables au copropriétaire concerné. En cas d'impécuniosité, il sera possible d'exiger que ces sommes soient supportées par le syndicat [CE 05/10/2016 n° 390465])

a) Le recouvrement des sommes impayées

Le syndic peut percevoir une rémunération complémentaire pour :

- Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception
- Relance après mise en demeure
- Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé
- Frais de constitution d'hypothèque
- Frais de mainlevée d'hypothèque
- Dépôt d'une requête en injonction de payer
- Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)
- Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)

b) Le transfert de propriété

Le syndic peut percevoir une rémunération complémentaire pour :

- Etablissement de l'état daté (*nous sommes toujours en attente du décret fixant le plafond des honoraires*)
- Opposition sur mutation

c) Les copies de documents

Le syndic peut percevoir une rémunération complémentaire pour :

- Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ;
- Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;

- Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation ;
- Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).

4) La rémunération

a) *Le forfait, les options possibles et les débours*

Le forfait comprend l'ensemble de la gestion dite courante par le syndic. Il y a une liste non-exhaustive des prestations incluses de plein droit dans le forfait et une liste exhaustive des prestations pouvant donner lieu à rémunération complémentaire.

L'éventuelle indexation doit être prévue dans le contrat.

Des majorations peuvent être prévues si les prestations sont réalisées en dehors des heures ouvrables définies dans le contrat.

Si l'AG renonce à l'extranet en cours de contrat, ce dernier prévoit le montant des honoraires qui sera rétrocedé. Il en va de même si l'AG décide de confier ses archives à un prestataire extérieur.

Pour les immeubles à usage total autre qu'habitation, l'AG peut décider à la majorité de l'article 25 de déroger aux missions légales du syndic.

Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

L'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

La rémunération due au titre des prestations particulières s'entend hors frais d'envoi. L'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

b) *Rémunération des prestations particulières*

La rémunération des prestations éligibles aux honoraires complémentaires est définie dans le contrat de syndic. Elle peut prendre la forme d'un forfait pour la réalisation d'une prestation ou d'un taux horaire déterminé. Le cas échéant, une majoration pour prestation réalisée en dehors des heures ouvrables peut être prévue.

c) *Les honoraires sur travaux*

Les travaux votés par l'assemblée générale des copropriétaires peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité.

Le syndic ne peut en aucun cas mentionner, dans le contrat de syndic soumis au vote de l'assemblée générale de la copropriété, de barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif. Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

V) Le conseil syndical

1) Rôle

Il sert d'intermédiaire entre l'AG et le syndic. Il a surtout un rôle de conseil et d'assistance du syndic, mais également de contrôle. Sur certaines questions, la consultation du conseil syndical sera obligatoire, mais ce dernier ne rend que des avis.

Le président du conseil syndical peut convoquer l'AG, il peut agir en référé contre l'ancien syndic pour obtenir la restitution des fonds et des archives.

Les membres du conseil syndical peuvent engager leur responsabilité civile vis-à-vis du syndicat. Leur mission est bénévole.

Il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat.

Le conseil syndical peut se prononcer par écrit sur tout projet de contrat de syndic. Cet avis est joint à la convocation.

L'assemblée générale à la majorité de l'article 25 arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

A la même majorité, l'assemblée générale arrête un montant des marchés et des contrats, autres que celui du syndic, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Tous les 3 ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence du contrat de syndic. Toutefois, l'assemblée générale qui précède celle appelée à se prononcer à la désignation du syndic peut décider d'y déroger à la majorité de l'article 25.

Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.

Il contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés les marchés et contrats et l'élaboration du budget prévisionnel.

Il reçoit sur sa demande communication de tous documents intéressant le syndicat.

2) Désignation et révocation

En principe, l'institution du conseil syndical est obligatoire (*article 21 de la loi*). Cependant, cette formation peut paraître trop formaliste pour les petites copropriétés, il est donc possible de ne pas instituer de conseil syndical, il faudra voter à la majorité de l'article 26 pour refuser la constitution du conseil syndical.

Il est également possible que les membres soient désignés par le juge à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic. Les personnes nommées doivent donner leur accord.

Il est possible de ne pas instituer de conseil syndical lorsqu'il n'y a pas de candidat ou lorsque le candidat n'arrive pas à recueillir la majorité de l'article 25. Cependant, il y a des cas où cette constitution est impérative, c'est dans l'hypothèse des syndicats coopératifs et des résidences services.

Les membres peuvent être révoqués à la même majorité sans motif ni indemnité.

3) Incompatibilités

Les membres sont désignés à la majorité de l'article 25. Certaines personnes ne peuvent être membres du conseil syndical (*article 21 alinéa 6 de la loi*). Il s'agit du syndic, de son conjoint, du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, des ascendants ou descendants, des parents en ligne collatérale, des préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme.

4) Durée des fonctions

La durée des fonctions est de 3 ans maximum, mais le RC ou les décisions d'AG peuvent prévoir une durée plus courte. Le conseil syndical va procéder à l'élection de son président parmi ses membres. Il n'a pas la personnalité juridique.

5) Règles de fonctionnement

Si le règlement de copropriété ne fixe pas les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, elles le sont par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24.

Le conseil syndical doit rendre compte à l'assemblée générale chaque année de l'exécution de sa mission. Les fonctions de présidents et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

Le conseil syndical peut prendre conseil auprès de toutes personnes de son choix. Il peut aussi demander un avis technique à tout professionnel.

VI) Nouveautés jurisprudentielles impactant la copropriété

- Pour créer un syndicat secondaire, il faut plusieurs bâtiments, c'est-à-dire des constructions matériellement distinctes et indépendantes les unes des autres permettant une gestion particulière sans qu'il en résulte de difficulté pour l'ensemble de la copropriété et ce, même si ces constructions sont desservies par des équipements ou des aménagements communs (*Cass. 3^e civ. 12/07/2018, n° 17-26.133*)
- Il ne peut y avoir qu'un seul président de séance en AG (*Cass. 3^e civ. 22/03/2018, n° 16-27.481*)
- L'autorisation d'occupation d'une partie commune à titre précaire et révocable d'une surface déterminée relève de la majorité simple (*Cass. 3^e civ. 05/04/2018, n° 17-14.138*)
- Le mandat de syndic doit être valable au jour de la convocation. A défaut, l'AG ne peut valablement délibérer puisqu'elle n'a pas été convoquée régulièrement (*Cass. 3^e civ. 19/10/2017, n° 16-24.646*)
- L'ordre du jour d'une assemblée générale convoquée à la demande de copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires n'est pas limité aux seules questions dont l'inscription a été demandée par ces copropriétaires (*Cass. 3^e civ. 22/06/2017, n° 16-22.073*)
- Le copropriétaire qui demande à l'AG un changement de destination de son lot alors qu'il n'y est pas tenu doit se conformer au refus opposé par l'assemblée dès lors qu'il ne conteste pas cette décision dans le délai légal, même si ce changement de destination était autorisé par le règlement de copropriété (*Cass. 3^e civ. 08/06/2017, n° 16-16.566*)
- L'ordre du jour de l'AG établi sans concertation avec le conseil syndical ne rend pas l'AG nulle (*Cass. 3^e civ. 01/12/2016, n° 15-26.559*). En revanche, une action en responsabilité du syndic n'est pas à exclure.
- L'absence de syndic dans une copropriété n'est pas un vice caché dont l'acquéreur peut se prévaloir (*Cass. 3^e civ. 08/12/2016, n° 14-27.986*)