

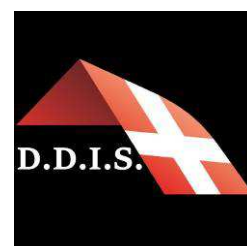


www.diag.immo

**Créer un Syndic Bénévole
ou un Syndic Bénévole Coopératif**

V 1.1 (c) DDIS 2018

Tél. : 0630463068 / contact@diag.immo



Le Syndic Bénévole (ou non-professionnel)

► Avertissement préalable

Ce fascicule n'a pas la prétention de transformer un copropriétaire en syndic bénévole expérimenté. Son but est de donner des points de repères aux copropriétaires désireux de s'investir dans cette fonction. Néanmoins, le syndic bénévole a besoin de clefs pour comprendre le fonctionnement d'une copropriété et d'un accompagnement dans sa gestion. Il trouvera ces clefs dans ce fascicule ainsi que les informations pour obtenir assistance dans différents domaines.

Ce fascicule renvoie à de nombreux documents essentiels à la gestion de la copropriété, que vous pourrez retrouver sur le site de l'UNARC:

- Les textes législatifs, règlementaires (en version intégrale) qui régissent la copropriété, ainsi que les recommandations de la Commission Relative à la Copropriété.
- Des modèles de documents à compléter permettant la gestion pratique d'une copropriété : convocation et PV d'assemblée générale, contrat de syndic, tableau de suivi des consommations, modèle de carnet d'entretien, etc.

Ce fascicule ne pourra pas répondre à toutes les questions que se pose un syndic non professionnel. De même, un syndic même bénévole doit se former en permanence et suivre les évolutions réglementaires.

NB : Les frais occasionnés par l'acquisition de ces ouvrages sont évidemment à prendre en charge par la copropriété.

► Pré-requis

Dans le cadre de l'administration d'une copropriété petite ou moyenne, le syndicat des copropriétaires peut décider en assemblée générale qu'un copropriétaire prenne le mandat, en tant que «non professionnel», plus souvent désigné aussi par le qualificatif «bénévole».

L'article 28 du décret du 17 mars 1967 précise que «les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale». C'est ainsi que par dérogation à la loi sur les conditions d'exercice des professions immobilières (article 2 de la loi du 2 janvier 1970) un copropriétaire ou son conjoint peut être élu à la fonction de syndic. Mais cette activité doit demeurer occasionnelle, pour ne pas tomber dans une activité professionnelle, qu'il ne pourrait alors exercer que dans le respect de la loi réglementant les professions immobilières.



Les Formes de Gestion

Il existe en effet deux formes de gestions qui ont une incidence sur la désignation du syndic :

1. **Le syndicat «normal»** : Un copropriétaire peut se faire élire en tant que syndic non professionnel, appelé communément «syndic bénévole»: dans ce cas le syndic est élu par l'assemblée générale dans les mêmes conditions qu'un professionnel.

Il peut être :

- Non rémunéré : le syndic «bénévole» sera seulement défrayé pour les dépenses faites dans le cadre de sa gestion (remboursement des frais).
- Indemnisé de façon forfaitaire : le syndic «bénévole» peut demander à être indemnisé pour une partie du temps consacré à la gestion de la copropriété, en plus des défraiements. Dans ce cas, le contrat présenté en AG devra préciser clairement les modalités de cette indemnisation.

2. **Le syndicat dit «coopératif»** : Le syndic sera alors le président du conseil syndical de la copropriété en syndicat coopératif. C'est la grande différence avec le syndicat « normal » présenté plus haut. Le syndic, d'une part n'est plus élu par l'AG, mais au sein du conseil syndical par les membres de ce conseil, et d'autre part, il est également de droit le président du conseil syndical. En conséquence, étant membre du CS, il ne peut en aucun cas être rémunéré ou indemnisé de son temps. Depuis la loi SRU (2000) qui a introduit l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965, la décision de passer en syndicat coopératif ou de revenir à un syndicat normal, se prend à la majorité absolue de l'article 25.

Les Règles de Gestion

Le syndic «non professionnel» est obligé d'ouvrir un compte bancaire au nom du syndicat, et ce, dès sa désignation. Le syndic bénévole n'a pas à disposer de la carte professionnelle, ni à souscrire une garantie financière, ni même une assurance de responsabilité professionnelle.

Le syndic bénévole peut se faire assister de tous professionnels afin de mener à bien ses missions. Le syndicat reste responsable à l'égard des copropriétaires des fautes commises par son mandataire, le syndic, dans l'exercice de ses fonctions. Dans le cadre d'une gestion en syndicat coopératif (définie par les articles 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 et les articles 40 à 42-2 du décret du 17 mars 1967), 3 précisions s'imposent :

- Le syndic, qui est également président du conseil syndical ne peut pas se faire rémunérer pour sa fonction.

- L'assemblée générale est obligée de désigner un/des «contrôleurs aux comptes». Ce peut être un/des copropriétaires ou quelqu'un d'extérieur à la copropriété. Dans ce dernier cas, il doit être expert-comptable ou commissaire aux comptes.

- Il est également possible, via une décision du conseil syndical, d'élire en son sein, un vice-président, qui pourra éventuellement suppléer au président en cas de besoin.



Désignation et Durée

1. Le syndic bénévole est désigné sur la base d'un contrat

Il est recommandé au syndic de joindre son contrat à la convocation de l'assemblée générale appelée à l'élire,

- d'une part pour le responsabiliser dans sa fonction et de lui permettre de se rendre compte des tâches à accomplir,
- d'autre part, pour que les copropriétaires eux-mêmes se rendent compte du travail que cela représente,
- et enfin pour définir parfaitement son indemnisation s'il entend en demander une.

Les conditions de démission du syndic sont également indiquées dans ce contrat.

2. L'élection du syndic bénévole

Comme pour tout syndic, l'assemblée générale se prononce à la majorité de l'article 25 (et le cas échéant de l'article 25 -1) de la loi du 10 juillet 1965.

3. La durée de mandat du syndic bénévole

Comme pour tout syndic, la durée du mandat ne peut excéder trois ans (article 28 du décret du 17 mars 1967).

En général il est nommé pour une année et renouvelé autant de fois que l'assemblée générale (et le syndic) le souhaite. C'est ce que nous vous conseillons vivement.

Responsabilités du Syndic Bénévole

Dans le cadre de la gestion de la copropriété, les responsabilités du syndic sont 9 les mêmes quelque soit son statut (professionnel ou non) :

- Il est responsable de sa gestion envers : le syndicat des copropriétaires, les copropriétaires à titre individuel en cas de fautes, erreurs ou négligences, mais également à l'encontre de tous les tiers intervenant pour la copropriété.
- Sa responsabilité pénale peut aussi être engagée dans des situations graves comme l'abus de confiance ou le détournement de fonds.

Cependant, force est de constater qu'il y a peu de cas de mise en responsabilité des syndics bénévoles et qu'en général, sauf cas graves, les tribunaux se montrent compréhensifs.



Les Garanties du Syndic Bénévole

Pour ces questions de responsabilité, le fait de confier la gestion à un non professionnel est parfois source d'inquiétude. Certains syndics professionnels, non favorables à cette gestion, essaient de discréditer la gestion directe en prétendant que les syndics non professionnels ne présentent pas de garanties suffisantes (pas de garantie financière).

Ceci est un faux problème pour les trois raisons suivantes :

- rappelons d'abord que la loi oblige les syndics non professionnels à ouvrir un vrai compte séparé sans dérogation possible, ce qui est la meilleure des garanties ;
- précisons ensuite que l'ARC a négocié une assurance de responsabilité civile, dite professionnelle, pour ses adhérents syndics non professionnels (bénévoles ou non) qui est aussi performante que celles des professionnels (et même plus, parce qu'il n'y a que très peu de franchises) ;
- enfin il faut insister sur le fait qu'aucun syndic bénévole n'est jamais «parti avec les fonds de la copropriété» (comme cela arrive pourtant trop souvent avec des syndics professionnels), ceci pour deux raisons toutes simples : non seulement les syndics bénévoles qui se risqueraient à ces extrémités s'exposeraient à de graves sanctions pénales, mais ils risqueraient aussi la «saisie» de leurs lots, ce qui reste la meilleure «garantie» pour la copropriété.

Les Compétences pour être Syndic Bénévole

Avant de se lancer, certains peuvent être tentés de céder à l'argument selon lequel, être syndic «c'est un métier et ça ne s'improvise pas».

C'est surtout vrai :

- Lorsqu'un immeuble est important et complexe ;
- Lorsqu'il y a beaucoup de personnels à gérer.

Ainsi, pour les petits immeubles, la compétence peut se résumer à la connaissance :

- de la loi de 1965 de son décret du 17 mars 1967, et du décret (et de l'arrêté) comptable du 14 mars 2005 ;
- de la convention collective des gardiens et employés d'immeuble (lorsqu'il y a des salariés) ;
- des obligations en matière de sécurité et de diagnostics ;
- des règles en matière de contrats.

«Ces compétences» sont accessibles par l'intermédiaire de l'ARC grâce à ses guides ou publications, et à ses conseillers. À noter d'ailleurs que beaucoup de professionnels ne maîtrisent pas toujours ces compétences et connaissances élémentaires... ce qui rend assez cocasses les critiques formulées à l'encontre des syndics bénévoles.



Ainsi, avec l'ARC, les syndics bénévoles savent qu'il faut :

- demander aux entreprises, par exemple : des devis détaillés, des attestations d'assurance Responsabilité Civile, ou de garanties biennales et décennales, des attestations fiscales et sociales ;
- en cas d'impayés, prendre une hypothèque légale sur les lots appartenant à des sociétés commerciales.

En ce qui concerne les questions plus complexes de gestion, il suffira, comme le font les syndics professionnels, de faire appel à des experts (avocats, architectes, thermiciens...).

Enfin il faut rappeler qu'en cas de problème, le syndic est - comme on l'a dit - couvert par l'assurance de Responsabilité Civile Professionnelle souscrite par l'ARC et incluse dans ses contrats d'adhésion. Et la copropriété dispose en plus d'une assurance !

Les Questions à se poser pour être Syndic Bénévole

Il est évident que cette fonction qui demande un travail régulier, peut occasionner quelques soucis, et beaucoup de sollicitations de la part de ses voisins.

C'est pourquoi il n'est pas interdit, et il est même conseillé, de se poser quelques questions avant de s'engager :

- En quoi la gestion du syndic actuel est-elle insatisfaisante ? Est-ce qu'une gestion directe va l'améliorer ?
- Quelle est la situation financière actuelle de la copropriété ? N'est-elle pas trop déséquilibrée ?
- Existe-t-il des impayés importants, sont-ils habituels ?
- Y a-t-il un ou plusieurs copropriétaires de mauvaise foi et/ou procéduriers ?
- Le conseil syndical ou le syndicat des copropriétaires est-il favorable à l'adhésion à une association comme l'ARC ?
- Des règles comptables étant instituées, le syndic non professionnel ou un copropriétaire est-il en mesure de les maîtriser ? Sinon le syndicat est-il favorable à un traitement extérieur de la comptabilité ?



Pour toute question complémentaire, n'hésitez pas à nous contacter :

Mail : contact@diag.immo

Téléphone portable : **0(033)6 30 46 30 68**

Adresse postale : **EIRL D.D.I.S. / 962, Chemin de Champlan / 74190 Passy**

Retrouvez également dans les agences immobilières partenaires
ou en téléchargement sur le site :

- **Comprendre un Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E.)**
- **Comprendre les défauts d'une installation électrique**
- **Gérer un Syndic Bénévole : Missions et Organisation**
- **Syndic Bénévole : Organiser une Assemblée Générale**
- **Syndic Bénévole : Les Règles des Majorités**



Diagnosticueur depuis 2003

Amiante / Amiante mention / Surface Carrez /D.P.E.
D.P.E. Mention /Electricité / Gaz / Plomb
Piscine / Biomasse / E.S.R.I.S.

Vente / Location / Donation

Amiante Communs / Plomb Communs / D.P.E. Immeuble
Mise en copropriété / Tantièmes / D.T.G.

Mesures intérieures : PM2.5 / PM10 / Radon

V 1.1 (e) DDIS 2018

Tél. : 0630463068 / contact@diag.immo