

Du fait de l'absence de transparence dans les relations entre syndics et copropriétaires, notamment sur l'opacité dans la mise en concurrence des syndics, la loi Alur du 24 mars 2014 a instauré un nouveau contrat-type qui s'applique désormais à tous les contrats de syndic conduits ou renouvelés après le 1^{er} juillet 2015 qu'ils soient professionnels, non professionnels ou bénévoles.

Cette loi pose également le principe d'une rémunération forfaitaire pour les actes de gestion courante et prévoit que soient définies limitativement les prestations particulières ouvrant droit à rémunération complémentaire. Le modèle type de contrat de syndic comporte douze articles relatifs à la durée et à la date de prise d'effet du mandat, ainsi qu'aux conditions d'exécution de sa mission et de sa rémunération. Celui-ci définit le cadre des dérogations possibles. Nous n'aborderons que les points relatifs à leurs missions, à la durée de leur contrat, à la désignation et à la cessation des fonctions des syndics.

Syndics professionnels, non professionnels ou bénévoles

En effet, l'obligation d'établir un contrat type concerne tant les syndics professionnels que non-professionnels ou bénévoles.

■ Le syndic professionnel qui peut être une personne physique exerçant en son nom propre ou une société, doit remplir certaines conditions requises pour exercer sa profession, à savoir : détenir une carte professionnelle de gestion immobilière délivrée par la préfecture, justifier d'une assurance responsabilité civile professionnelle et d'une garantie financière.

■ Le syndic non-professionnel peut être un copropriétaire bénévole. Cette fonction peut être exercée sous la forme coopérative avec des copropriétaires choisis parmi les membres du conseil syndical. Même s'il n'est pas tenu d'avoir une carte professionnelle, une garantie financière ou une assurance de responsabilité civile, il lui est prudemment recommandé de souscrire une assurance responsabilité civile au même titre qu'un professionnel.

Par ailleurs, il doit éventuellement mentionner les conditions de sa rémunération (forfait annuel, coût horaire et autres modalités) et de remboursement des frais nécessaires qu'il engage pour l'accomplissement de sa mission.

Les missions du syndic

Le syndic est le représentant légal du syndicat des copropriétaires, il est mandaté par les copropriétaires pour assurer la gestion administrative, technique, financière et comptable de la copropriété conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

La durée du contrat

En principe, la durée de chaque mandat du syndic est de trois ans

maximum. Qu'il soit professionnel ou non professionnel, le syndic retenu doit être désigné par l'Assemblée générale au cours d'un vote des copropriétaires à la majorité absolue, ce qui sous-entend que le renouvellement tacite d'un syndic est prohibé.

Exceptionnellement, il existe des cas où la durée du mandat peut être différente, par exemple, en cas de vente d'un logement HLM construit ou acquis depuis plus de dix ans, les fonctions de syndic sont exercées par l'organisme vendeur tant que celui-ci y demeure propriétaire de logements dans la copropriété. Toutefois, l'organisme HLM peut renoncer à la fonction de syndic.

Pendant la durée de la garantie décennale, (cas de syndic-constructeur) lorsque le syndic ou une personne en lien avec lui (conjoint, partenaire de Pacs, employés, ...) a participé directement ou indirectement à la construction de l'immeuble, par exemple en tant que promoteur ou architecte, la durée des fonctions du syndic est limitée à un an pendant les dix premières années.

La désignation du syndic et cessation des fonctions

La question de la désignation du syndic doit être portée à l'ordre du jour de l'Assemblée générale (ou le renouvellement dans ses fonctions) et approuve son contrat à la majorité absolue comme le prévoit l'article 29 du décret du 17 mars 1967.

Lorsque la copropriété est dépourvue de syndic, l'Assemblée générale peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de désigner un syndic. Lorsque l'Assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, le conseil syndical procède tous les trois ans à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de l'Assemblée générale, et l'avis du conseil syndical est également joint à la convocation à l'Assemblée.

Cette mise en concurrence peut également être effectuée par les copropriétaires, qui ont la possibilité de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic.

Cessation des fonctions du syndic

Le mandat du syndic prend fin à l'expiration du contrat du syndic, en cas de décès du syndic, de retrait de la carte professionnelle ou de perte de la capacité juridique du syndic.

Le contrat peut également prendre fin en cours de mandat, en cas de démission de celui-ci, si les copropriétaires réunis en Assemblée générale décident de le révoquer, ou bien en cas de désignation d'un administrateur provisoire par le juge, lorsque la copropriété connaît des difficultés financières ou de gestion, afin que ce dernier puisse prendre les mesures nécessaires en vue de redresser la copropriété. Cette désignation met fin au contrat de syndic sans que celui-ci ne prétende avoir droit à des indemnités.