

## **Le syndic ne fait pas bien son travail**

**CET ACTEUR CLÉ DE LA COPROPRIÉTÉ EFFECTUE UN TRAVAIL INDISPENSABLE D'ADMINISTRATION ET D'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE. S'IL MANQUE À SES OBLIGATIONS, LA SITUATION PEUT RAPIDEMENT S'AGGRAVER. VOICI COMMENT RÉAGIR.**

Souvent, un syndic est difficilement joignable ; il tarde à s'occuper des affaires en cours, comme payer les fournisseurs de l'immeuble ou commander les travaux nécessaires. Mais il y a des manquements plus graves.

### **LES MANQUEMENTS LES PLUS FRÉQUENTS**

Le syndic peut outrepasser ses pouvoirs et accomplir un acte pour lequel il n'a pas reçu de mandat. C'est le cas s'il donne son accord à un copropriétaire pour effectuer des travaux affectant les parties communes ou bien s'il commande des travaux importants sans avoir eu l'autorisation de l'assemblée générale. C'est aussi le cas s'il agit en justice sans autorisation. Il peut aussi faire preuve de négligence dans son rôle, qui est de faire respecter le règlement de copropriété et les décisions de l'assemblée générale. Par exemple, s'il ne rappelle pas à l'ordre les copropriétaires qui encombrant les parties communes ou bien s'il ne s'occupe pas de faire réaliser les travaux votés par l'assemblée générale (peintures, mise aux normes...). Il est également responsable des manquements relatifs à l'entretien de l'immeuble ou aux réparations urgentes non effectuées. Enfin, il peut aussi commettre des fautes de gestion diverses, comme ne pas répondre correctement au questionnaire adressé par le notaire lors de la vente d'un appartement ou laisser des charges impayées à la charge de la copropriété.

**La marche à suivre.** La première des choses à faire est de prévenir le conseil syndical de l'immeuble dont la mission est d'assister et de contrôler le syndic. Si les fautes de gestion sont attestées, le conseil syndical écrira au syndic une lettre recommandée en lui rappelant ses responsabilités et en lui demandant de faire jouer son assurance professionnelle. Lors de l'assemblée générale suivante, il faut mettre cette situation à l'ordre du jour et refuser le quitus. Ce quitus, voté par les copropriétaires, rend le syndic « quitte » de ses erreurs de gestion. Si la copropriété se pourvoit en justice contre le syndic, le juge demandera si le quitus a été voté et, si c'est le cas, classera le dossier. N'écoutez pas le syndic s'il vous demande le quitus en vous expliquant que cela n'empêche pas la copropriété de lancer ultérieurement une procédure juridique. Si les manquements sont récurrents, il faut changer de syndic. Le conseil syndical ou, même, un copropriétaire peuvent demander à inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la candidature d'un autre syndic. Si les faits sont graves, il faudra voter une résolution autorisant le nouveau syndic à engager une procédure contre l'ancien syndic, contre son assureur, et éventuellement contre sa caution, en précisant les griefs et l'action à entreprendre.

### **PENSEZ-Y**

À la suite d'une demande de la part d'associations de consommateurs, la loi impose désormais au syndic un préavis obligatoire de trois mois avant de démissionner. Un syndic ne pourra donc plus menacer de démissionner en cours d'assemblée générale dans le but de faire plier une assemblée récalcitrante et de placer la copropriété sous administration.

Ce délai de trois mois laisse le temps de trouver un autre syndic. Il reste ensuite à convoquer une assemblée générale.

Cela signifie qu'il faut impérativement récupérer la feuille de présence avec les noms de tous les copropriétaires afin de pouvoir envoyer une convocation.

### **LE CAS PARTICULIER DE LA COMPTABILITÉ**

Le syndic est chargé d'encaisser les fonds des copropriétaires et de régler les factures.

S'il ne le fait pas ou s'il commet des erreurs de gestion, cela peut avoir des répercussions importantes : s'ils perdent confiance, les copropriétaires peuvent suspendre le paiement de leurs charges ; les fournisseurs, qui ne sont pas payés, peuvent arrêter leurs services... Il y a donc tout

intérêt à vérifier.

**La marche à suivre.** Commencer par demander un rendez-vous au syndic pour vérifier les comptes. Tout copropriétaire est autorisé à le faire. S'il ne répond pas au téléphone, rappelez-lui par lettre recommandée avec avis de réception que tout copropriétaire a le droit de vérifier les comptes une fois par an (article 18 de la loi du 10 juillet 1965). Si vous êtes membre du conseil syndical, vous pouvez avoir accès à tout moment aux comptes de la copropriété. Si le syndic ne réagit toujours pas à vos sollicitations ou si vous constatez de graves dysfonctionnements dans la comptabilité, il faut alors agir au plus vite et mettre en demeure le syndic de convoquer une assemblée générale pour changer de syndic. S'il ne répond pas ou s'il s'y refuse, préparez-vous à convoquer l'assemblée générale. Attention, prévenez le syndic candidat qu'il lui faudra reprendre la comptabilité et négociez ses honoraires. Théoriquement, les comptes séparés devenant obligatoires, la comptabilité devrait être plus claire et les contrôles s'en trouver facilités. Mais les syndics n'ont pas encore pris cette habitude. Il faut voir aussi comment cette mesure est appliquée, d'autant plus que la loi prévoit que les intérêts du compte sont versés au syndic. Dès réception des relevés, le syndic doit mettre une copie à la disposition du conseil syndical.

### **Pour trouver un syndic, le bouche-à-oreille est un bon moyen**

Depuis la publication de la loi Alur, la mise en concurrence du syndic est obligatoire. Ainsi, l'article 21 de la loi no 65-557 dispose que lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci doit prévoir la mise en concurrence de plusieurs projets de contrat. C'est au conseil syndical de réaliser cette mise en concurrence, mais rien n'empêche un copropriétaire d'inscrire une proposition de contrat à l'ordre du jour. Pour trouver un syndic, le bouche-à-oreille peut être un bon moyen. Demandez autour de vous si quelqu'un est content de son syndic, cherchez des cabinets de syndics proches de votre domicile. Ces derniers doivent ensuite venir visiter la copropriété avant de vous envoyer leur devis.

### **BIENTÔT UN CONSEIL DE DISCIPLINE DES SYNDICS?**

A quel organisme une copropriété peut-elle s'en remettre en cas de litige avec son syndic ? Contrairement aux médecins ou aux architectes, les syndics ne sont pas dotés d'un ordre qui puisse sanctionner l'un de ses membres en cas de faute grave dans la gestion d'une copropriété. La loi Alur a créé une commission qui devrait être chargée du contrôle des activités de transaction et de gestion immobilière. Mais à ce jour, plus d'un an après la publication au Journal officiel de la loi Alur, cette commission n'a pas encore été mise en place.