

LE SYNDIC

Comment est désigné le syndic ?

Dès lors qu'une copropriété est constituée (à partir de 2 propriétaires) un syndic est obligatoirement désigné.

Dans un nouvel immeuble, le syndic est désigné par le promoteur pour la première année.

Il est désigné par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée qui ne peut en aucun cas excéder trois ans, renouvelable et dans les conditions définies au contrat adopté par l'assemblée générale.

Quelles sont ses missions ?

Le syndic a la charge de gérer les parties communes de l'immeuble et les équipements collectifs.

Le syndic est l'agent officiel du syndicat des copropriétaires :

- il exécute les décisions de l'assemblée générale et les dispositions du règlement de copropriété
- il administre la copropriété :
 - il assure la gestion de l'immeuble et des équipements collectifs,
 - il conclut les contrats d'entretien, il souscrit les polices d'assurances, engage le personnel,
 - il tient les comptes de l'immeuble, il recouvre auprès de chaque copropriétaire les charges de la copropriété et il règle les fournisseurs de celle-ci,
- il représente le syndicat des copropriétaires dans les actes de la vie civile et en justice.

Les actes qu'il accomplit dans l'exercice de ses fonctions ne l'engagent pas lui-même vis-à-vis des tiers mais engagent le syndicat des copropriétaires qu'il représente. Cela étant, il reste responsable vis-à-vis du syndicat.

Quelles sont ses obligations et prérogatives ?

La loi a réparti l'exercice des pouvoirs du syndicat entre le syndic et l'assemblée générale.

Si cette dernière prend les décisions les plus importantes, le syndic est amené d'une part, à agir en tant qu'exécutant des décisions de l'assemblée générale, et d'autre part à agir en vertu des pouvoirs qu'il détient de la loi.

Quelle est sa rémunération ?

Les honoraires du syndic sont libres et votés par l'assemblée générale.

Le syndic ne peut demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations que celles prévues dans son mandat.

Sa rémunération se décomposera entre ce qui relève de la gestion courante et ce qui relève des prestations particulières. L'arrêté du 19 mars 2010 (dit « arrêté Novelli ») vient préciser la liste des prestations relevant de la gestion courante que les syndics d'immeubles devront inclure dans le forfait annuel, sans possibilité de facturation supplémentaire au titre des honoraires particuliers.