

# **Syndics de copropriété (avis et rapport du 18 février 1997)**

## **Rapport sur les syndics de copropriété**

Dans le cadre d'un mandat proposé par Monsieur Yves Galland, Ministre délégué aux finances et au commerce extérieur en charge de la consommation, le Conseil national de la consommation a constitué un groupe de travail sur les syndics de copropriété dans l'objectif de :

I - donner des suites positives à la recommandation de la commission des clauses abusives relatives aux contrats des syndics de copropriété : à ce titre seront particulièrement examinés l'établissement de contrats clairs et précis, la définition détaillée des rémunérations du syndic et le partage des honoraires entre gestion courante et prestations particulières, les conditions de renouvellement du contrat ;

II - améliorer le contrôle de l'exécution des prestations relevant du contrat de mandat

III - améliorer les procédures de passation des marchés de travaux et de services pour le compte de la copropriété.

Le groupe s'est réuni six fois ; la première réunion a eu lieu le 2 avril 1996, la dernière le 22 novembre 1996. Il a rendu un rapport et un avis communs aux collèges des consommateurs et des professionnels, au Conseil national de la consommation réuni le 18 février 1997.

Le présent rapport, qui est commun aux deux Collèges a été établi en collaboration par les deux rapporteurs, Madame Frédérique Rastoll (Confédération Générale du Logement), pour le Collège des consommateurs, et Monsieur Jean Pierre Léonard (Conseil National du Commerce), pour celui des professionnels.

La copropriété concerne des millions de logements et recouvre des situations très diverses, de l'immeuble comprenant moins de 10 logements au grand ensemble d'habitation de plus de 1000 logements. Ce mode de propriété met en relation :

- les copropriétaires dont la collectivité forme le syndicat des copropriétaires, personne morale.
- le conseil syndical élu par les copropriétaires et chargé de contrôler la gestion du syndic et de l'assister. Il est l'organe de liaison entre les copropriétaires et le syndic.
- le syndic mandaté par le syndicat de copropriétaires.

Les textes applicables à la copropriété sont :

- la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- le décret du 17 mars 1967 d'application de la loi du 10 juillet 1965
- la loi 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.
- le décret 20 juillet 1972 d'application de la loi du 2 janvier 1970

Par ailleurs la Commission relative à la copropriété élabore des recommandations. La Commission des clauses abusives a aussi émis une recommandation relative aux contrats proposés par les syndicats de copropriété (BOCCRF du 24 janvier 1996). Ces recommandations n'ont pas de caractère obligatoire ni pour les copropriétaires ni pour les praticiens.

Les organisations de professionnels membres du Conseil national de la consommation diffusent les recommandations et demandent à leurs adhérents de les appliquer. De leur côté, les organisations de consommateurs les publient dans leurs journaux. Cependant, il convient de noter qu'elles sont mal connues et peu appliquées. Or chacun s'accorde pour dire qu'il y aurait intérêt à ce que ces recommandations soient suivies d'effet.

La pratique ayant révélé de nombreux litiges entre copropriétaires et syndicats, le groupe de travail du Conseil national de la consommation est chargé de chercher comment améliorer les relations entre copropriétaires et syndicats.

L'amélioration des relations passe par une bonne information et une clarification des relations. Pour cela, le contrat du syndic doit être clair et pouvoir être comparé avec d'autres.

Les deux collèges sont d'accord pour dire qu'il convient d'assurer le respect de la libre concurrence, cette dernière n'intervenant réellement que s'il y a transparence sur les prix et sur les prestations fournies.

Au cours des débats, le collège des professionnels a insisté sur le rappel du principe de la liberté contractuelle qui permet aux parties de négocier le contrat en tenant compte des caractéristiques propres à la copropriété. Ainsi un contrat type a paru inadapté. Chaque immeuble a ses caractéristiques propres, chaque copropriété doit donc pouvoir demander au syndic des prestations différentes. Le collège des professionnels propose de dégager des principes directeurs qui doivent régir les contrats de syndic.

De son côté, le collège des consommateurs pose le problème de la possibilité réelle des copropriétaires de négocier, du fait d'un manque d'information sur les mécanismes de la copropriété et d'un manque de transparence. En effet, la négociation n'est possible que si les copropriétaires ont les moyens de comparer différents contrats. Ainsi certains membres du collège des consommateurs pensent qu'un contrat type est de nature à clarifier les relations entre le syndicat des copropriétaires et le syndic. D'autres membres du même collège ne sont pas favorables à l'établissement d'un contrat type qui peut entraîner certains risques :

- difficulté d'interprétation due à l'imprécision des termes
- réduction de la marge de négociation
- désengagement des copropriétaires

1. Suites à donner à la recommandation des clauses abusives, établissement de contrats clairs et précis, définition détaillée des rémunérations du syndic, partage des honoraires entre gestion courante et prestations particulières, conditions de renouvellement du contrat

Les débats ont conduit le groupe de travail à étudier l'élaboration de clauses, sur la base de la recommandation de la Commission des clauses abusives, qui auraient pu figurer dans les contrats de syndic et ainsi faciliter la comparaison entre les différents contrats de syndicats proposés aux copropriétaires. Pour les mêmes raisons que celles qui ont été exposées en ce qui concerne des contrats-types, le groupe de travail a finalement renoncé à cette perspective, mais

a souhaité définir des axes de progrès pour la rédaction des clauses qui ont donné lieu à des abus.

### 1.1. La démission du syndic

La Commission des clauses abusives a recommandé que la clause qui permet " au syndic de démissionner sans prévoir pour le syndicat des copropriétaires la possibilité de résilier le contrat en cours d'exécution " soit éliminée des contrats proposés par les syndics de copropriété.

Le syndic ou le syndicat peut à tout moment mettre fin au contrat. Dès que l'une des parties use de cette possibilité, il faut éviter que la copropriété ne se trouve en difficulté. Le cas de démission du syndic qui a lieu en assemblée générale pose notamment problème. En effet, en cas d'incident de séance, le syndicat se retrouve sans syndic. Son successeur doit être désigné par l'assemblée générale. A défaut, le Président du tribunal de grande instance désigne un administrateur provisoire notamment chargé de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un nouveau syndic.

Dans le souci d'éviter les frais et délais de justice, les deux collègues sont d'accord pour rechercher une solution transitoire au moment d'un changement de syndic.

Ainsi, plusieurs voies ont été envisagées par le groupe :

- introduction d'une disposition réglementaire, obligeant le syndic à convoquer l'assemblée générale appelée à désigner le successeur.
- en cas de non convocation de l'assemblée générale par le syndic, possibilité pour le président du conseil syndical de la convoquer lui même.
- possibilité pour le président du conseil syndical d'assurer la fonction de " syndic provisoire ". Toutefois l'attention est attirée sur le fait qu'il n'est pas souhaitable d'étendre les pouvoirs du conseil syndical, du fait de la responsabilité que cette tâche peut engendrer
- délai de préavis en cas de démission du syndic. Pendant ce délai, le syndic serait obligé de convoquer l'assemblée générale pour la désignation du nouveau syndic. Dans cette hypothèse, la question est posée de savoir quel délai est nécessaire pour la convocation de l'assemblée générale. En effet, un délai trop bref risque de ne pas laisser un temps suffisant aux copropriétaires pour rechercher des candidat syndics.

Il a été signalé qu'un conseil syndical actif pouvait agir dans un délai de 15 jours. Cependant, toutes les copropriétés n'ont pas de conseil syndical " modèle ", de même, certaines copropriétés ont pu décider de se passer de conseil syndical.

### 1.2. Le renouvellement du contrat

La recommandation de la Commission des clauses abusives recommande que soit supprimée la clause qui prévoit ou laisse supposer une reconduction automatique du contrat à la fin du mandat et le maintien en fonction du syndic au-delà de la durée légale sans vote de l'assemblée générale.

Aux termes de l'article 28 du décret du 17 mars 1967, le contrat de syndic ne peut excéder trois ans et l'assemblée générale doit renouveler les fonctions du syndic à la majorité de tous les copropriétaires.

Dans la pratique il est fréquent de rencontrer un contrat qui prévoit que le mandat " prend fin à la prochaine assemblée générale ". Or si cette assemblée générale intervient après le délai imposé par la loi ou par le contrat lui-même, le mandat a pris fin et le syndic n'a plus qualité pour représenter le syndicat. La copropriété est alors dépourvue de syndic. Par conséquent, il est nécessaire que la durée du contrat de syndic soit clairement précisée.

Également, au cours des débats a été étudiée la distinction entre :

- la désignation du syndic votée à la majorité de tous les copropriétaires
- les conditions de la rémunération du syndic et les modalités particulières d'exécution de son mandat votés à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Pour le collège des professionnels, lorsque l'assemblée générale désigne le syndic, les conditions essentielles du contrat ont été préalablement discutées. Mais le collège des consommateurs souligne que lors du renouvellement du mandat, les conditions du contrat sont rarement rediscutées. Ainsi, le mandat du syndic est renouvelé mais les conditions contractuelles ne changent pas.

Les deux collèges estiment que lors du renouvellement du mandat les conditions du contrat doivent être rediscutées entre les deux parties.

### 1.3. Compte unique ou compte séparé et produits financiers

La Commission des clauses abusives recommande de supprimer les clauses qui ont pour objet ou pour effet :

- de présenter comme légalement obligatoire l'ouverture d'un compte séparé au nom du syndicat, ou, au contraire, l'utilisation d'un compte unique au nom du syndic.
- d'imposer sans contrepartie au syndicat des copropriétaires la renonciation à percevoir les fruits et les produits financiers des sommes placées sur un compte séparé

La loi prévoit que lors de sa première désignation, et au moins tous les trois ans, le syndic doit faire voter en assemblée générale l'ouverture ou non d'un compte séparé au nom du syndicat.

Au travers des discussions du groupe, il ressort que pour le collège des professionnels le compte unique avec des sous-comptes est plus facile à manier. Les professionnels considèrent que le compte unique est également plus sûr car en cas de difficultés le syndic possède une garantie. De plus, le compte unique est un élément de l'actif de la comptabilité du syndicat qui est soumis à vérification.

Le collège des consommateurs n'est pas convaincu par ces arguments et au-delà des avantages et inconvénients d'un compte séparé ou unique, se pose la question des produits financiers.

En effet le compte unique qui permet au syndic de placer les fonds du syndicat, assure à celui-ci des produits financiers. Par contre, le compte séparé prive le syndicat des produits financiers qui peuvent représenter selon les professionnels 15 % du chiffre d'affaires du cabinet.

Le collège des consommateurs estime qu'il est nécessaire de savoir ce qui est fait des fonds du syndicat. Les copropriétaires doivent donc être suffisamment informés. Ainsi, ils peuvent choisir en connaissance de cause (compte séparé ou compte unique) et, en cas de compte unique,

le fait de connaître le montant des produits financiers peut être un élément pour la négociation des honoraires du syndic.

#### 1.4. Frais de relance

La Commission des clauses abusives recommande que soit éliminée la clause qui fait supporter au copropriétaire défaillant une rémunération au profit du syndic à l'occasion des frais de relance et de recouvrement.

La loi du 9 juillet 1991 sur les procédures d'exécution ne permet pas de faire supporter les frais de relance au débiteur défaillant.

De plus, le syndic contracte avec le syndic ; le copropriétaire est par conséquent un tiers qui ne peut être rendu débiteur des frais de relance exposés par le syndic au nom du syndic. Ainsi, ce type de clause ne doit pas figurer dans un contrat de syndic.

Le collège des professionnels et certains membres du collège des consommateurs, soulignent le fait que ces frais sont supportés par l'ensemble de la copropriété alors qu'ils ont été occasionnés par un copropriétaire défaillant. De même le collège des professionnels demande si l'on ne pourrait pas demander au copropriétaire défaillant de contester lui-même les frais de relance devant le tribunal et d'introduire une exception en matière de copropriété afin que le copropriétaire défaillant supporte les frais qu'il a occasionnés.

Toutefois, il faut rappeler que le règlement de copropriété peut prévoir une clause, dite d'aggravation des charges, qui permet de réparer le préjudice subi par le syndic du fait de la faute d'un copropriétaire. La mise en oeuvre de cette clause implique une action en justice. Il est rappelé qu'en l'absence de clause d'aggravation des charges dans le règlement de copropriété, le syndic peut agir contre le copropriétaire défaillant du fait du préjudice subi (art. 1382 du Code Civil).

En tout état de cause, le groupe de travail rappelle que le syndic doit faire diligence pour le recouvrement des impayés. Il doit pour cela :

- demander des intérêts de retard (art. 36 décret 17.03.67)
- ne pas attendre que la dette soit lourde
- utiliser toutes les voies de recours

#### 1.5. Répartition des tâches du syndic entre gestion courante et prestations particulières

Les débats au sein du groupe de travail ont mis en évidence la nécessité de mettre au point une répartition précise des tâches du syndic entre " gestion courante " et " prestations particulières " afin d'éviter les excès signalés par la Commission des Clauses Abusives, à savoir la restriction de la notion de gestion courante par l'accumulation des prestations particulières et/ou par le recours à la rubrique divers.

Au delà de la distinction entre " gestion courante " et " prestations particulières ", le collège des professionnels a proposé de faire une classification en distinguant :

- les tâches à caractère répétitif et à cadence régulière et constante qui entreraient dans la gestion courante,

- les tâches répétitives à caractère aléatoire qui seraient des prestations particulières,
- les tâches purement aléatoires qui seraient des prestations particulières.

Pour le collège des organisations de consommateurs cette classification ne peut pas être retenue comme définition de la gestion courante et des prestations particulières car elle pourrait permettre la prise en compte de tâches non listées par le groupe de travail. Seul un travail sur les listes elles-mêmes est en mesure d'éclairer concrètement les copropriétaires et les syndicats sur la répartition des tâches.

En ce qui concerne la rémunération des tâches, le groupe a souligné que les modes de rémunération devaient faire l'objet d'une négociation entre les signataires au contrat de syndicat et devaient être clairement précisés dans le contrat.

Les honoraires pour la gestion courante font l'objet d'un montant forfaitaire annuel hors taxes avec l'indication de la TVA, en faisant ressortir le prix total T.T.C. Pour le collège des consommateurs, le remboursement des frais de photocopies et des frais postaux sont compris dans le montant forfaitaire. Le collège des professionnels quant à lui prévoit l'ajout de ces frais à la rémunération forfaitaire.

## 2. Amélioration du contrôle de l'exécution des prestations relevant du contrat de mandat

L'amélioration de ce contrôle passe notamment par un renforcement de l'information des copropriétaires et des membres du conseil syndical. Par ailleurs, la voie de la médiation par l'intermédiaire de commission a été étudiée par le groupe.

### 2.1. Information des copropriétaires

Le collège des consommateurs souhaite que le contrat de syndicat qui a été adopté par l'assemblée générale soit annexé au procès verbal. Il rappelle également que les syndicats doivent être tenus d'un devoir d'information et que d'une manière générale l'information des copropriétaires doit être renforcée.

### 2.2. Rôle du conseil syndical

Un rappel est fait de la loi du 10 juillet 1965 qui prévoit que le conseil syndical :

- assiste le syndicat et contrôle sa gestion, notamment la comptabilité, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et les contrats..
- participe à l'élaboration du budget prévisionnel
- est obligatoirement consulté pour la passation des marchés et la conclusion des contrats dont le montant dépasse un seuil fixé par l'assemblée générale
- peut se saisir lui-même de toutes les questions concernant le syndicat
- donne son avis à l'assemblée générale et au syndicat sur toutes les questions concernant le syndicat et pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.
- peut se faire assister par un technicien de son choix
- peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale

Pour remplir sa mission de contrôle, la loi prévoit que " le conseil syndical peut prendre connaissance et copie à sa demande et après en avoir donné avis au syndicat, de toutes les pièces

ou documents, correspondances, ou registres se rapportant à la gestion du syndic et d'une manière générale à l'administration de la copropriété. Il reçoit en outre sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat. "

Pour que le conseil syndical joue efficacement son rôle, une véritable collaboration doit s'instaurer avec le syndic.

La question de la mission du conseil syndical en matière de recouvrement des impayés a été particulièrement abordée.

Le collège des consommateurs estime que si le conseil syndical est averti assez tôt de la situation d'impayé de certains copropriétaires, il peut intervenir efficacement. Toutefois, il ne faut pas accroître les pouvoirs du conseil syndical alors que le syndic doit exercer sa mission ; il revient au conseil syndical de donner son avis et de contrôler si le syndic a entrepris les démarches adéquates.

Les deux collèges s'accordent pour dire que l'information du conseil syndical doit être renforcée.

### 2.3. Commissions de médiation

Outre l'amélioration de l'information des copropriétaires et le renforcement du rôle du conseil syndical, la possibilité de contrôle des tâches effectuées par le syndic, par des instances paritaires composées de représentants de copropriétaires et de représentants de syndics, a été examinée.

Cette voie a été explorée sur la base des expérimentations actuellement en cours entre organisations de professionnels et associations de consommateurs. Plusieurs remarques ont été faites.

Des instances paritaires de traitement des litiges peuvent être envisagées sans lien avec les procédures judiciaires. L'objet de ces commissions serait, non pas de concilier les parties mais de faire connaître le point de vue de la commission sur chaque litige. Ceci permettrait de mettre en place des lieux de dialogue entre les intervenants en copropriété. En effet, de nombreux problèmes ne faisant pas l'objet de procédures judiciaires ne sont pas réglés, faute de dialogue.

La différence entre " commission de conciliation " et " commission de médiation " a fait l'objet d'un débat. La conciliation a été considérée comme risquée car une commission de conciliation pourrait pousser les parties à négocier sur leurs droits alors que le droit n'est pas négociable. Par contre le groupe a estimé positive " la médiation " qui peut être un moyen de dialogue pour débloquer des situations conflictuelles.

Les représentants des consommateurs et les représentants des professionnels sont intéressés par le principe de la mise en place de commissions paritaires de médiation qui permettraient d'aplanir bon nombre de difficultés et de favoriser la relation partenariale en copropriété. Mais des réserves sont émises.

La saisine d'une commission de médiation ne doit pas retirer le droit d'agir en justice. Elle ne doit pas non plus différer la solution judiciaire, ni être un préalable à cette procédure. La commission devrait traiter des questions qui n'ont pas vocation à aller devant les tribunaux. La

commission serait donc un espace de dialogue pour les conflits ne donnant pas matière à procédure.

Par ailleurs, les deux collèges soulèvent le problème des moyens de fonctionnement de telles commissions. Ils suggèrent que soit envisagée l'aide de l'administration pour assurer le secrétariat et l'aide financière au fonctionnement des pouvoirs publics. En ce qui concerne ce dernier point les moyens financiers de l'État seraient probablement limités au soutien à la mise en place des commissions avec l'objectif d'un fonctionnement autonome des commissions.

Le système de ces commissions étant celui de la médiation, certains regrettent l'absence de mesures contraignantes liées à la saisine de ces commissions. Mais le groupe retenant l'idée de la médiation, celle-ci apparaît incompatible avec des mesures contraignantes.

Un parallèle entre la mise en place de commissions de médiation et la certification des services de syndic a été suggéré mais non traité par le groupe de travail. Ce point ferait l'objet de positions très différentes aussi bien entre les membres du collège des consommateurs qu'entre ceux du collège des professionnels.

### 3. Amélioration des procédures de passation des marchés de travaux et de services pour le compte de la copropriété

Pour l'examen de ce point du mandat, le groupe a pris en compte la diversité des travaux en copropriété afin d'examiner la procédure de mise en concurrence des entreprises et le rôle, tant du syndic que du conseil syndical et de l'assemblée générale de copropriétaires.

#### 3.1. Le cahier des charges

L'intérêt de l'établissement d'un cahier des charges a été souligné afin de permettre à la copropriété de définir les travaux souhaités, les conditions et les délais de leur réalisation. Sur la base d'un cahier des charges clair, le syndic peut alors demander des devis comparables aux entreprises et faire jouer la concurrence.

Dans la mesure où un descriptif technique précis est utile, la présence d'un maître d'oeuvre peut être nécessaire. La copropriété doit évaluer elle-même ce besoin. Les représentants des consommateurs ont signalé que l'intervention d'un maître d'oeuvre justifie une révision à la baisse de la rémunération du syndic pour les travaux.

Le groupe a souligné l'importance d'un vote de l'assemblée générale, dans le cadre du budget prévisionnel, sur le programme pluriannuel de travaux et l'intérêt de l'adoption d'un code de mise en concurrence permettant de préciser les modalités de consultation des entreprises. Par contre, a été signalée l'inutilité d'alourdir le processus en prévoyant une assemblée générale, à la fois pour l'établissement d'un cahier des charges et pour l'étude des devis.

Le groupe a remarqué que la qualité de l'entretien de la copropriété peut dépendre d'une bonne connaissance de l'état du bâti. Il a envisagé l'intérêt du diagnostic technique mais il a également mis en garde contre le coût d'un tel moyen.

#### 3.2. Les devis



L'importance des devis a été soulignée. Ceux-ci doivent être précis et émaner de plusieurs entreprises. En effet des devis précis permettent de déterminer clairement la nature des travaux, la qualité des matériaux, les conditions de réalisation de ces travaux.

Sur ce point, le groupe a souhaité que soit examinée l'applicabilité à la copropriété, des arrêtés sur les prix (arrêtés du 03.10.83, du 03.12.87, du 02.03.90). L'objectif est de réglementer les devis fournis par les entreprises aux syndicats de copropriétaires.

### 3.3. Le contrôle effectué par le conseil syndical

Dans le cadre de sa mission, le conseil syndical est à même d'intervenir sur la procédure de passation des marchés, mais il doit disposer de moyens pour que son intervention soit efficace. Tous les documents et informations utiles doivent donc être fournis, par le syndic, au conseil syndical, notamment les devis, afin de lui permettre de présenter un avis à l'assemblée générale qui décidera de l'entreprise à retenir pour l'exécution des travaux. De plus l'information du conseil syndical sur les dates de réception de travaux permet à ce dernier d'y assister.

Toutefois, sur l'intérêt de renforcer le rôle du conseil syndical dans le cadre des procédures de passation de marchés, le groupe a mis l'accent sur les risques de glissement de responsabilité du syndic sur le conseil syndical. Cette mise en garde a été faite à propos du souhait de voir les entreprises adresser copie des devis aux membres du conseil syndical, parallèlement à l'envoi des devis au syndic, et de prévoir la présence du conseil syndical à toute réception de travaux.

### 3.4. Les sanctions

Parallèlement aux débats sur le rôle du conseil syndical, des représentants de consommateurs ont proposé que soient renforcées les sanctions contre les syndics qui ne respectent pas les engagements financiers retenus par l'assemblée générale ou qui font exécuter des travaux sans décision de l'assemblée générale.

Après un rappel des procédures judiciaires qui peuvent être engagées par celui qui a un intérêt à agir, qu'il soit le syndicat de copropriétaires ou un ou plusieurs copropriétaires, après un rappel de la possibilité, pour le syndicat de copropriétaires de demander la désignation d'un administrateur, des représentants des consommateurs ont exprimé la nécessité de renforcer les sanctions pénales.

D'autres membres du groupe ont soulevé la question de savoir si la demande de sanctions pénales correspondait à une volonté d'augmenter les possibilités d'agir ou à celle de faire engager, par le procureur de la république, les actions que peuvent actuellement engager les copropriétaires. En effet, le problème soulevé est souvent celui de la lourdeur et du coût des procédures judiciaires.

La voie de l'action par le biais d'une assurance du syndic a été envisagée mais s'est heurtée au risque de déresponsabilisation des professionnels.

## **Avis du 18 février 1997 sur les syndicats de copropriété**

Dans le cadre d'un mandat proposé par Monsieur Yves Galland, Ministre délégué aux finances et au commerce extérieur en charge de la consommation, le Conseil national de la consommation a constitué un groupe de travail sur les syndicats de copropriété dont l'objectif était de :

I - donner des suites positives à la recommandation de la commission des clauses abusives relatives aux contrats des syndicats de copropriété : à ce titre seront particulièrement examinés l'établissement de contrats clairs et précis, la définition détaillée des rémunérations du syndic et le partage des honoraires entre gestion courante et prestations particulières, les conditions de renouvellement du contrat ;

II - améliorer le contrôle de l'exécution des prestations relevant du contrat de mandat

III - améliorer les procédures de passation des marchés de travaux et de services pour le compte de la copropriété.

Le groupe a rendu un avis commun au collège des consommateurs et au collège des professionnels, présenté au Conseil national de la consommation réuni le 18 février 1997.

Cet avis commun illustre les points d'accord acceptés par les deux collèges et ne fait pas obstacle à l'expression de propositions complémentaires tant de la part des organisations de consommateurs que des organisations des professionnels de l'immobilier à l'occasion de l'examen des projets de réformes législatives relatifs à la copropriété.

Les rapports entre le syndicat des copropriétaires et les personnes morales ou physiques auxquelles il donne mandat de gérer la copropriété, doivent être caractérisés par une grande transparence permettant aux deux parties de :

- fixer clairement les règles de leur collaboration,
- contracter en toute connaissance de cause, après avoir pu disposer de tous les éléments permettant de comparer les propositions, sans mettre en cause leur liberté contractuelle,
- prendre toute décision relative à la vie de la copropriété en fonction d'éléments clairs et objectifs, grâce à une information des parties,
- contrôler l'application du contrat et des décisions du syndicat des copropriétaires.

Le Conseil national de la consommation estime que ces objectifs doivent être atteints par :

- une liste des points pouvant figurer dans le contrat et devant être examinés par les deux parties, notamment les modalités de facturation des tâches du syndic et les modalités d'intervention de celui-ci.
- l'information régulière des copropriétaires et du conseil syndical selon des modalités claires et grâce à des lieux de dialogue,
- des processus clairs d'engagement des dépenses.

1. Suites à donner à la recommandation de la Commission des clauses abusives

Au regard de la liberté contractuelle, de la diversité de chaque copropriété, de la transparence voulue pour une meilleure gestion et en vue de faciliter l'équilibre des relations

copropriétaires/syndic, le Conseil national de la consommation met en évidence les points essentiels devant être examinés en vue de l'élaboration claire et précise d'un contrat de syndic.

#### 1.1. Désignation des parties au contrat

Pour une désignation complète du syndic professionnel le contrat doit indiquer, ses nom et adresse, mais également son numéro de carte professionnelle, son numéro d'inscription au registre du commerce ainsi que les références d'assurance responsabilité civile professionnelle.

#### 1.2. Garantie financière

Le syndic professionnel dispose d'une garantie financière, le contrat doit donc indiquer le nom et l'adresse du garant.

#### 1.3. Durée du mandat du syndic et renouvellement du contrat

La recommandation de la Commission des Clauses Abusives recommande que soit supprimée la clause qui prévoit ou laisse supposer une reconduction automatique du contrat à la fin du mandat et le maintien en fonction du syndic au-delà de la durée légale sans vote de l'assemblée.

Il est donc nécessaire de préciser clairement la durée du contrat de syndic à savoir la date de prise d'effet et la date d'expiration.

De plus, le renouvellement du contrat de syndic ne peut pas être automatique ; il ne peut donc être décidé que par un vote de l'assemblée générale réunie avant la date d'échéance du contrat. Lors de ce renouvellement, les conditions du contrat peuvent faire l'objet d'une renégociation.

A cette fin, le projet complet de contrat de syndic doit être joint à la convocation de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation du syndic.

Une fois approuvé le contrat de syndic doit être notifié dans son intégralité aux copropriétaires si le projet de contrat transmis en vue de l'assemblée générale a été modifié par celle-ci.

#### 1.4. Modalités d'exécution du mandat

Le syndic exerce sa mission dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965. Il est en outre nécessaire de prévoir dans le contrat son engagement à appliquer les recommandations de la Commission Relative à la Copropriété et de la Commission des Clauses Abusives concernant la copropriété. Ces recommandations doivent être tenues à la disposition des copropriétaires et fournies aux présidents des conseils syndicaux.

#### 1.5. Démission et révocation du syndic

Le syndic ou le syndicat peut à tout moment mettre fin au contrat. Dès que l'une des parties use de cette possibilité il faut éviter que la copropriété ne soit sans syndic immédiatement ou à trop brève échéance.

Un délai de préavis doit donc être prévu par le contrat. Pendant ce délai, le syndic est tenu de convoquer l'assemblée générale pour la désignation d'un nouveau syndic. Toutefois, dans la

mesure où les circonstances l'exigeraient, les parties peuvent d'un commun accord décider de réduire ce délai.

#### 1.6. Fonds du syndicat

La loi prévoit que, lors de sa première désignation, et au moins tous les trois ans, le syndic doit soumettre à l'assemblée générale la décision d'ouvrir ou non un compte séparé.

Le projet de contrat précise si la gestion peut être réalisée au moyen d'un compte unique ou d'un compte séparé et définit les rémunérations du syndic en conséquence.

Le contrat doit indiquer le choix du syndicat de copropriétaires, entre le compte unique ou le compte séparé.

#### 1.7. Gestion courante et prestations particulières

La Commission des Clauses Abusives recommande que soient éliminées des contrats de syndics les clauses qui restreignent la notion de gestion courante par l'accumulation des prestations particulières et/ou par le recours à la rubrique divers.

Afin de faciliter l'application de cette recommandation le Conseil national de la consommation distingue, dans la liste jointe en annexe, les tâches relevant de la gestion courante et celles reconnues comme prestations particulières. Ces tâches, sans être le reflet exhaustif des prestations des syndics ; représentent une part essentielle de ces dernières.

En ce qui concerne la rémunération des tâches, le Conseil national de la consommation souligne que les modes de rémunération doivent être clairement précisés dans le contrat et faire l'objet d'une négociation.

#### 1.8. Information des conseils syndicaux

Le contrat fixe la liste des documents relatifs à la gestion qui doivent être remis au président et aux membres des conseils syndicaux.

### 2. Amélioration du contrôle de l'exécution des prestations relevant du contrat de mandat

Pour le Conseil national de la consommation, l'amélioration du contrôle des prestations passe notamment par un renforcement de l'information des copropriétaires et des membres du conseil syndical. Toutefois, pour pallier les difficultés de dialogue entre les syndics et les copropriétaires, le Conseil national de la consommation propose la voie de la concertation.

#### 2.1. Commissions de médiation

Le Conseil national de la consommation constate que de nombreuses difficultés proviennent de l'absence de dialogue entre les intervenants en copropriété.

Pour pallier ces difficultés et pour améliorer le partenariat syndic-syndicat et syndic-conseil syndical, des commissions de médiation peuvent être mises en place.

Ces commissions de concertation seront mises en place à l'initiative des organisations de professionnels et des associations de consommateurs et de copropriétaires. Elles seront composées paritairement de représentants de copropriétaires et de représentants de syndicats de copropriété.

Elles pourront être saisies aussi bien par un ou plusieurs copropriétaires, par un ou plusieurs membres de conseil syndical, par un syndic. Ainsi sera élargie la possibilité de dialogue, qui dans le cadre du contrat de syndic est limitée à la relation entre les deux parties signataires, le syndicat de copropriétaires et le syndic.

Ces commissions n'auront pas de pouvoir de contrôle afin de laisser aux copropriétaires, par le biais du conseil syndical, le pouvoir de contrôle reconnu par la loi.

La commission veillera, lorsqu'elle sera consultée, à ne pas compromettre la saisie potentielle du tribunal.

Le fonctionnement de ces commissions impliquant des frais, le Conseil national de la consommation propose aux ministères concernés par les problèmes de copropriété de prévoir une aide financière pour la mise en place de ces commissions.

## 2.2. Information des copropriétaires et rôle du conseil syndical

Le Conseil national de la consommation considère que le syndic doit remplir un rôle d'information et de conseil.

### Information des copropriétaires

Pour renforcer l'information des copropriétaires, le projet de contrat de syndic doit être adressé à chaque copropriétaire avec la convocation à l'assemblée générale. Après celle-ci, le contrat doit être notifié si le projet initial a été modifié par l'assemblée générale.

De plus, le syndic doit tenir à la disposition des copropriétaires et fournir au président de chaque conseil syndical, les recommandations de la Commission Relative à la Copropriété qui oeuvre à l'amélioration du fonctionnement de la copropriété, et celles de la Commission des Clauses Abusives concernant la copropriété.

### Rôle du conseil syndical

Parallèlement à la désignation des membres du conseil syndical par l'assemblée générale, et si le règlement de copropriété ne prévoit rien à ce sujet, le syndic soumet à l'assemblée générale la décision de fixer :

- les règles de fonctionnement du conseil syndical
- le budget de fonctionnement du conseil syndical
- la souscription d'une assurance responsabilité civile pour les membres du conseil syndical dans le cadre des missions qui lui sont attribuées dans les hypothèses prévues par la loi.

### 3. Amélioration des procédures de passation de marchés de travaux et de services pour le compte de la copropriété

Le Conseil national de la consommation rappelle l'article 66 alinéa 2, du décret du 20 juillet 1972 qui prévoit " Le mandataire ne peut demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations à l'occasion des opérations dont il est chargé, que celles dont les conditions de détermination sont précisées dans le mandat ou dans la décision de nomination, ni de personnes autres que celles qui y sont désignées. "

Parallèlement à ce rappel, et dans le but d'améliorer les procédures de passation de marchés, le Conseil national de la consommation recommande à chaque copropriété de prévoir :

- l'adoption, par l'assemblée générale, de règles de mise en concurrence des entreprises,
- l'adoption par l'assemblée générale, parallèlement à la décision relative au budget prévisionnel, d'un programme pluriannuel de travaux.
- la rédaction par le syndic en liaison avec le conseil syndical, pour tous les travaux qui le justifient, d'un cahier des charges précisant l'objet de la commande de travaux, les conditions et les modalités de leur exécution. Pour ce faire, le recours à un maître d'oeuvre est possible si l'assemblée générale l'estime utile.
- l'examen, par le syndic et le conseil syndical, de plusieurs devis détaillés
- l'avis du conseil syndical à l'assemblée générale et sa reproduction dans le procès verbal de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les travaux et le choix de l'entreprise.

Le syndicat de copropriétaires regroupe des copropriétaires qui sont des consommateurs bénéficiaires de services, pour la satisfaction de leurs propres besoins et de ceux des personnes à leur charge. Ils ne revendent, ni ne transforment, ni n'utilisent ces services dans le cadre d'une profession.

C'est pourquoi, en ce qui concerne les devis, le Conseil national de la consommation souhaite que les arrêtés du 03.10.83 sur la publicité des prix de tous les services, du 03.12.87 sur l'information du consommateur sur les prix, du 02.03.90 sur la publicité des prix des prestations de dépannage, de réparation, et d'entretien dans le secteur du bâtiment et de l'électroménager soient applicables dans le cas de devis fournis par les entreprises au syndicat de copropriétaires.

Répartition des tâches entre la gestion courante et les prestations particulières

Liste établie en accord, par les collèges de consommateurs et de professionnels

Les collèges des organisations de consommateurs et des organisations de professionnels du Conseil national de la consommation ont mis en évidence la nécessité de mettre au point une répartition des tâches du syndic entre " gestion courante " et " prestations particulières ". Cette répartition a fait l'objet d'un accord des deux collèges pour les tâches suivantes.

Relèvent de la gestion courante :

Les honoraires suivants, qui font l'objet d'un montant forfaitaire annuel hors taxes, avec l'indication de la TVA, en faisant ressortir le prix total TTC :

## Assemblée Générale annuelle et Conseil Syndical la précédant

- envoi des convocations aux copropriétaires,
- exécution des décisions de gestion courante, rédaction du procès-verbal, feuille de présence, tenue du registre des délibérations,
- diffusion du procès-verbal aux copropriétaires,
- diffusion des conditions essentielles des contrats de maintenance et des devis, concernant uniquement l'entretien courant.

## Relations avec le conseil syndical

- élaboration du budget prévisionnel avec le Conseil syndical lorsque celui-ci existe
- préparation de l'ordre du jour de l'assemblée générale avec le conseil syndical,
- mise à disposition des documents nécessaires pour l'exercice de sa mission

## Acomptes de charges courantes

- tenue de la comptabilité générale de la copropriété,
- tenue des comptes individuels des copropriétaires,
- appel des provisions pour charges et travaux relevant de la gestion courante
- paiement des factures courantes et répartition des dépenses entre les copropriétaires,
- présentation des comptes de gestion, état des créances et dettes, situation de trésorerie, budget prévisionnel,
- établissement et mise à jour de la liste des copropriétaires.

## Assurances

- souscription des polices multirisques, après appel d'offres ou étude comparative ;
- déclaration de sinistres concernant les parties communes et/ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes ;
- appel d'offres, étude comparative des devis, commande et surveillance de l'exécution des travaux n'excédant pas une somme à préciser dans le contrat.

## Gestion des parties communes

- visite des locaux communs, par le syndic ou son représentant, suivant les stipulations contractuelles ;
- surveillance des travaux d'entretien relevant de la gestion courante ;
- appel d'offres, étude comparative des devis, commande et surveillance de l'exécution des travaux n'excédant pas une somme à préciser dans le contrat ;

## Conciergerie et employés d'immeubles

- engagement, établissement du contrat et du salaire de base,
- tenue du livre des salaires, établissement des bulletins de paie,
- paiement des salaires et indemnités diverses,
- déclaration aux organismes sociaux et fiscaux,
- attestations et déclarations diverses,
- remplacement pendant les arrêts de congé ou de maladie.

Gestion en fonction des équipements, de la situation et du mode d'occupation de l'immeuble selon la description de l'immeuble, en particulier la souscription des contrats d'entretien concernant les éléments d'équipement traditionnels et la surveillance de leur exécution, notamment pour les équipements suivants :

- chauffage collectif,
- eau chaude collective,
- adoucisseur ou détartreur d'eau,
- ascenseurs,
- antennes collectives,
- espace vert
- équipement télévisuel
- ventilation mécanique contrôlée,
- alarmes.

Prise en charge de la copropriété (à prévoir en gestion courante sauf en cas de difficulté particulière de remise en ordre)

Sont considérées comme des prestations particulières :

Assemblées générales et conseils syndicaux en sus de l'assemblée annuelle ;

Envoi des convocations aux assemblées générales, aux représentants des associations de locataires ;

Travaux décidés en assemblée générale, autres que d'entretien courant (analyse et diffusion des conditions essentielles des devis et marchés de travaux, appels de fonds, suivi du chantier, réception) selon les décisions de l'assemblée générale ou les termes du contrat ;

Souscription des emprunts pour la copropriété ou pour certains copropriétaires ;

Contentieux :

- recouvrement des impayés ;
- saisies immobilières des copropriétaires défaillants ;
- autres procédures intéressant la copropriété soit comme demandeur soit comme défendeur ;

Assurances :

- gestion des sinistres ;

Mutations :

- questionnaires adressés par les notaires ;
- modification du fichier des copropriétaires ;
- calcul de la situation des copropriétaires par application de la règle du prorata temporis

Renseignements aux notaires et administrations



## Modification du règlement de copropriété

### Points de désaccord

Le classement de certaines activités de syndics en gestion courante ou en prestations particulières n'a pas recueilli l'accord des deux collèges de consommateurs et de professionnels.

Il en va ainsi des activités suivantes :

Heures de présence du syndic ou de ses collaborateurs en dehors des heures normales d'ouverture du cabinet du syndic (y compris l'assemblée générale ordinaire et la réunion du conseil syndical précédant ;

Frais de photocopies et frais postaux : même pour ce qui concerne les tâches de gestion courante, les professionnels demandent le remboursement de frais de photocopies et des frais postaux pour toutes les correspondances intéressant le syndicat, notamment envoi des appels de fonds, convocation aux assemblées générales, envoi du procès verbal... Le coût unitaire des photocopies est indiqué dans le contrat ;.

### Assurances

- souscription et gestion des polices spéciales,
- règlement des indemnités aux bénéficiaires,

Concierge : recherche de candidats (annonces presse) ANPE ;

Contentieux : rappel des impayés ;

Remise du dossier de la copropriété au successeur ;

Études demandées par l'assemblée générale ou le conseil syndical ;

Tâches imposées au syndic suite à la parution d'un nouveau texte législatif ou réglementaire ;

### Associations de locataires :

- mise à disposition de documents concernant la détermination ou l'évolution des charges locatives ;
- consultation des associations à leur demande ;

Ressortie de la TVA dans les charges à la demande de copropriétaires commerçants, professions libérales ou sociétés.

2) Sur le principe même de l'obligation d'un compte bancaire ou postal séparé par copropriété, les deux collèges n'ont pu trouver d'accord : les professionnels ont souhaité pouvoir conserver la pratique du compte unique avec sous-compte par copropriété, tandis que les consommateurs ont majoritairement considéré que la pratique du compte séparé devrait être rendu obligatoire et, par conséquent, que les produits financiers correspondants devraient revenir au syndicat des copropriétaires.

**Les membres du Conseil national de la consommation réunis en séance plénière le 18 février 1997 ont adopté l'avis à l'unanimité du collège des professionnels moins une abstention, et à la majorité du collège des consommateurs et usagers (1 voix contre, 2 abstentions et 17 voix pour).**