



Copropriété : de nouvelles règles pour le syndic !

- Fiche rédigée par **l'équipe éditoriale de WebLex**
- Dernière vérification de la fiche : 15/07/2020
- Dernière mise à jour de la fiche : 15/07/2020

Sources :

- [Décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis et relatif à diverses mesures concernant le fonctionnement de la copropriété](#)
- [Arrêté du 2 juillet 2020 fixant le modèle de formulaire de vote par correspondance aux assemblées générales de copropriétaires](#)

Le syndic a un rôle de premier plan dans la gestion de la copropriété. Les règles qui entourent sa mission et sa rémunération viennent d'être aménagées. Que devez-vous savoir à ce sujet ?

Syndic de copropriété : nouvelles règles, nouveau fonctionnement

• **Durée de mandat du syndic**

Pour mémoire, en principe et sous réserve de quelques exceptions, les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale. La durée des fonctions du syndic ne peut excéder 3 ans.

Jusqu'à présent toutefois, cette durée de fonction ne pouvait dépasser 1 an lorsque le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus avaient, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Désormais, cette disposition vaut également pour le concubin du syndic, et ne concerne plus que les parents et alliés jusqu'au 2ème degré seulement.

• **Concernant la dispense d'ouverture d'un compte bancaire au nom du syndicat**

Jusqu'à présent, la décision par laquelle l'assemblée générale dispensait le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat fixait la durée pour laquelle la dispense était donnée.

Cette disposition est désormais abrogée à compter du 31 décembre 2020.

• **Consultation des archives du syndicat**

Depuis le 1er juin 2020, les règles applicables aux petites copropriétés ont été allégées.

Pour mémoire, les petites copropriétés sont celles comportant au plus 5 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ou dont le budget prévisionnel moyen sur une période de 3 exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €.

Le syndic détient les archives du syndicat, ainsi que les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, les diagnostics techniques.

Désormais, dans les petites copropriétés, il peut aussi délivrer, dans les mêmes conditions, des copies ou extraits des procès-verbaux, des décisions prises par voie de consultation :

- par un seul copropriétaire ou lors d'une réunion sans convocation préalable dans les syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires ;
- par le conseil syndical dans le cadre d'une délégation de pouvoirs.

- **En cas de changement de syndic**

Pour mémoire, en cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Une copie de ce bordereau doit être remise au conseil syndical.

Désormais cette transmission doit aussi être accompagnée de l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés figurant dans l'espace en ligne sécurisé.

- **Concernant l'espace en ligne sécurisé**

Pour rappel, un syndic professionnel est tenu de mettre à disposition des copropriétaires un accès en ligne sécurisé (un « extranet ») aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés.

Cet espace en ligne est accessible aux membres du conseil syndical et aux copropriétaires au moyen d'un code personnel sécurisé garantissant la fiabilité de l'identification des copropriétaires. Les documents mis à disposition par le syndic dans cet espace sont téléchargeables et imprimables.

Jusqu'à présent, l'ensemble des documents relatifs à la gestion de l'immeuble et des lots gérés mis à disposition dans cet espace étaient actualisés au minimum une fois par an par le syndic, dans les 3 mois précédant l'assemblée générale annuelle.

Désormais, cette actualisation doit être faite dans les 3 mois suivant la dernière assemblée générale annuelle ayant été appelée à connaître des comptes.

- **Sommes dont le syndic peut exiger le versement**

Pour mémoire, le syndic peut exiger le versement :

- de l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété ;
- des provisions du budget prévisionnel ;
- des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;
- des avances constituées par les provisions spéciales.

Désormais, il peut aussi exiger le versement :

- des cotisations au fonds de travaux (en lieu et place des avances constituées par les

- provisions spéciales) ;
 - des provisions sur les sommes allouées au conseil syndical au titre des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, pour la mise en œuvre de sa délégation de pouvoirs ;
 - des avances décidées en assemblée générale et destinées à pallier un manque temporaire de trésorerie du syndicat des copropriétaires.
- **Convention passée entre le syndicat et le syndic**

Pour rappel, toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus doit être spécialement autorisée par une décision d'assemblée générale.

Il en est désormais de même pour toute convention passée entre le syndicat et le concubin du syndic, ou les parents et alliés du syndic jusqu'au second degré seulement.

La précision selon laquelle la majorité requise pour cette autorisation est la majorité simple (majorité de l'article 24) est en outre désormais supprimée.

- **Mesures relatives au contrat type du syndic**

Désormais, il est clairement précisé qu'un contrat de syndic ne peut être conclu que par décision expresse de l'AG. Précédemment, il était juste mentionné qu'il n'était pas possible de reconduire tacitement un contrat de syndic.

Pour rappel, il est établi un modèle type de contrat de syndic. Ce modèle a été mis à jour.

La nouvelle version est disponible ici.

Les modifications du contrat de syndic portent notamment sur :

- sa révocation par résiliation du contrat à l'initiative du conseil syndical (en cas d'inexécution suffisamment grave) ;
- sa résiliation par le syndic en cas d'inexécution suffisamment grave reprochée par le syndic au syndicat des copropriétaires).

Ces dispositions s'appliquent aux contrats de syndic conclus après le 4 juillet 2020.

- **Mesures relatives au versement d'une rémunération spécifique complémentaire pour le syndic**

Pour mémoire, certaines prestations particulières peuvent donner lieu au versement, au profit du syndic, d'une rémunération complémentaire.

Parmi celles-ci figurent désormais les opérations de liquidation en cas de disparition de plein droit de la copropriété et de dissolution du syndicat des copropriétaires par réunion de tous les lots entre les mains d'un même copropriétaire.

Ces dispositions s'appliquent aux contrats de syndic conclus après le 4 juillet 2020.

Le fonctionnement des syndicats de copropriété a fait l'objet de nouveaux aménagements, applicables depuis le 4 juillet 2020, qu'il convient de connaître !

[Syndic de copropriété : vos missions et votre responsabilité](#)
[BANNIERE_DROITE]