

# TABLE DES MATIÈRES

Principales abréviations .....	5
Préface.....	11
Introduction .....	15

## PARTIE I

### Environnement juridique des fonctions du syndic de copropriété

Chapitre 1. Le syndic et le droit de la consommation.....	41
Section I. – Influence générale du droit de la consommation sur le droit de la copropriété .....	41
Section II. – Les incidences du droit de la consommation sur les obligations d’information du syndic.....	45
I. La protection par l’information du copropriétaire-consommateur.....	45
II. Les limites de la protection du copropriétaire-consommateur .....	51
III. La protection par l’information des « tiers intéressés » .....	53
Section III. – L’incidence du droit de la consommation sur le contrat du syndic .....	56
I. La recherche législative d’un équilibre contractuel .....	57
II. L’établissement d’un contrat-type .....	59
Chapitre 2. Le syndic et les obligations « sanitaires et environnementales »	65
Section I. – Les obligations de prévention des risques .....	66
I. Obligation de prévention des risques résultant d’une exposition à l’amiante et au plomb .....	66
II. Obligation de prévention des risques de noyade .....	67
III. Obligation de prévention des risques incendie .....	67
IV. Obligation de prévention des risques pour la sécurité et la santé des usagers d’aires collectives de jeux .....	68

## Le syndic de copropriété

Section II. – La lutte contre la dégradation des immeubles .....	69
I. Signalement de l’habitat indigne .....	69
II. La remise en état et le remplacement des équipements communs défectueux sur prescription administrative.....	70
III. Obligation de lutte contre les insectes xylophages et champignons lignivores.....	71
Section III. – Le syndic et le développement durable .....	72
I. Le syndic et les économies d’énergies .....	73
II. Le syndic et le tri des déchets .....	75
Chapitre 3. Le syndic professionnel et la loi HOGUET .....	77
Section I. – Soumission du syndic professionnel aux dispositions de la loi HOGUET .....	78
I. Les conditions d’obtention et de renouvellement de la carte professionnelle .....	78
B. La récente exigence de formation continue .....	83
II. L’émergence des obligations déontologiques .....	98
Section II. – Obligation de tenir un registre des mandats .....	100
Section III. – Les exclusions du champ d’application de la loi HOGUET	101
I. Exclusion du syndic non-professionnel du champ d’application de la loi HOGUET.....	102
II. Exclusion de certaines professions pouvant administrer les syndi- cats de copropriétaires du champ d’application de la loi HOGUET	103

## PARTIE II

### Prise des fonctions et rémunération du syndic

Chapitre 1. Généralités.....	109
Section 1. – La nécessaire désignation d’un représentant légal .....	109
Section 2. – Un mandataire librement choisi.....	111
Chapitre 2. Désignation du syndic .....	117
Section 1. – Le syndic choisi par les copropriétaires .....	117
I. Désignation par l’assemblée générale.....	117
II. Désignation par consultation unanime (cas particulier des « petites copropriétés »).....	132
III. Désignation unilatérale (cas particulier des « copropriétés à deux copropriétaires »).....	133
IV. Désignation par le conseil syndical (cas particulier du syndicat dit coopératif) .....	134

Section 2. – Le syndic choisi pour les copropriétaires.....	140
I. Désignation par le règlement de copropriété ou tout autre accord des parties : le syndic provisoire.....	140
II. Désignation par le juge : le syndic judiciaire .....	145
III. Désignation par la loi : l’organisme HLM-syndic.....	147
Chapitre 3. Rémunération du syndic .....	149
Section I. – La rémunération par le syndicat des copropriétaires du syndic de copropriété.....	149
I. La rémunération du syndic selon un contrat type.....	150
II. La rémunération du syndic judiciaire en qualité d’auxiliaire de justice .....	159
Section II. – La rémunération par un copropriétaire du syndic de copropriété subrogé dans les droits du syndicat .....	159
I. Dérogation légale à la règle de répartition des charges.....	160
II. Subrogation du syndic dans les droits du syndicat des copropriétaires .....	160
Section III. – La rémunération du syndic n’agissant pas <i>ès qualité</i> .....	161
I. Le cas particulier du « pré-état daté » au profit d’un copropriétaire.	161
II. Le cas particulier de la convention de prestations de services .....	163

### PARTIE III

#### Exercice des fonctions du syndic de copropriété

Chapitre 1. Les pouvoirs du syndic de copropriété .....	175
Section I. – La représentation externe du syndicat des copropriétaires...	175
I. La représentation de plein droit dans tous les actes civils du syndicat des copropriétaires .....	175
II. La représentation en justice du syndicat des copropriétaires .....	178
Section II. – La poursuite de l’objet syndical par l’administration de l’immeuble .....	191
I. L’exécution des stipulations du règlement de copropriété.....	191
II. La conservation de l’immeuble en copropriété.....	193
III. La souscription des assurances et la gestion des sinistres .....	200
Section III. – La gestion du syndicat des copropriétaires .....	205
I. La gestion du personnel du syndicat .....	205
III. L’organisation des consultations pour les « petites copropriétés »..	232
IV. La gestion financière du syndicat des copropriétaires.....	233
V. L’extension des pouvoirs du syndic par décision de l’assemblée générale .....	253

## Le syndic de copropriété

Chapitre 2. Les obligations du syndic de copropriété .....	255
Section I. – La gestion comptable du syndicat des copropriétaires.....	256
Section II. – La gestion des archives du syndicat des copropriétaires.....	267
I. L'obligation de gestion générale des archives du syndicat des copropriétaires .....	267
II. Les obligations particulières de gestion de certains documents du syndicat .....	278
Chapitre 3. Les devoirs du syndic de copropriété .....	283
I. Devoir de conseil .....	283
II. Devoir d'efficacité et de diligence .....	284
III. Déontologie.....	285
Chapitre 4. Les interdictions faites au syndic de copropriété .....	287
Section I. – Les interdictions fonctionnelles.....	287
I. Incapacité spéciale du syndic à exercer certaines fonctions organiques .....	287
II. Incapacité d'exercice du syndic à consentir des avances.....	289
Section II. – Les interdictions contractuelles.....	290
I. L'interdiction de principe de conclure un contrat au nom du syndicat avec certaines personnes.....	290
II. L'interdiction de principe de se faire substituer.....	291

## PARTIE IV

### Contrôle de l'exercice des fonctions et responsabilité du syndic

Chapitre 1. La protection de l'intérêt commun des copropriétaires par le contrôle organique de l'exercice des fonctions du syndic.....	297
Section I. – Le contrôle continu de l'exercice des fonctions du syndic par le conseil syndical .....	297
I. La surveillance par le conseil syndical de la gestion du syndicat par le syndic .....	298
II. La vérification des comptes par le conseil syndical .....	302
III. Les pouvoirs propres du président du conseil syndical permettent d'assurer l'effectivité des contrôles du conseil syndical .....	305
Section II. – Le contrôle ponctuel de l'exercice des fonctions du syndic par l'assemblée générale.....	307
I. Examen de la comptabilité par l'assemblée et reddition des comptes	307
II. Examen de la gestion et quitus.....	311

Chapitre 2. La protection de l'intérêt collectif par le contrôle institutionnel de l'exercice des fonctions du syndic professionnel .....	315
Section I. – La protection contre les détournements de fonds par le contrôle des garants financiers .....	315
I. L'organisation discrétionnaire des contrôles .....	317
II. La libre fixation des « sanctions » .....	321
Section II. – Le contrôle embryonnaire du CNTGI .....	323
I. Composition du CNTGI .....	324
II. Compétence du CNTGI .....	325
Section III. – La protection du « consommateur-proprétaire » par la DGCCRF .....	328
I. Les contrôles de la DGCCRF .....	328
II. Les sanctions prononcées par la DGCCRF .....	329
Chapitre 3. Le contrôle judiciaire de l'exercice des fonctions .....	331
Section 1. – Le contrôle de l'exercice des fonctions par le juge civil .....	331
I. La responsabilité contractuelle du syndic à l'égard du syndicat des copropriétaires .....	332
II. La responsabilité extracontractuelle du syndic à l'égard des tiers .....	337
Section 2. – Le contrôle de l'exercice des fonctions par le juge pénal .....	351
I. Infractions de droit commun .....	351
II. Infractions spécifiques .....	354
III. Infraction pénale résultant des dispositions de la loi HOGUET .....	357

## PARTIE V

### Fin des fonctions du syndic de copropriété

Chapitre 1. Les causes de cessation des fonctions du syndic de copropriété .....	365
Section I. – Les causes ordinaires de cessation des fonctions .....	365
I. L'échéance du terme extinctif du contrat .....	366
II. La fin des fonctions par désignation d'un nouveau syndic .....	367
Section II. – Les causes extraordinaires de cessation des fonctions .....	370
I. Les causes unilatéralement souhaitées de cessation des fonctions du syndic .....	370
II. Les causes indésirées de cessation et de suspension des fonctions du syndic .....	383
Chapitre 2. Les effets de la cessation des fonctions du syndic de copropriété .....	397
Section I. – La transmission des archives .....	397
I. Obligation de remise des archives et coordonnées bancaires .....	398

## Le syndic de copropriété

II. Procédure judiciaire aux fins d'obtenir les archives.....	402
Section II. – Les effets extraordinaires de la cessation des fonctions.....	405
I. L'administration sans mandat.....	405
II. L'absence de syndic .....	406
Bibliographie.....	413
Index.....	437
Annexe .....	443
Postface .....	505