

Le syndic de copropriété

- Le syndic est le représentant légal du syndicat des copropriétaires
- A ce titre il est tenu de gérer **l'administration** et les **finances** de la copropriété.
- Au-delà de cet aspect administratif et financier, le syndic doit proposer (conjointement avec le conseil syndical et les copropriétaires) **une « vision » pour la copropriété** en fonction de l'évolution de celle-ci au sein de la société.
 - Vision pérenne du bâtiment (un bien tangible non fongible fait pour durer)
 - Respect des habitants (le syndic est élu par l'assemblée générale)
 - Mutation du rôle du syndic

La naissance du projet de rénovation énergétique

- Le projet de rénovations énergétique :
 - Une volonté ou une nécessité?
 - L'émanation de la demande

Le syndic a le devoir de **comprendre** la volonté des demandeurs et de **cerner le projet en fonction de la copropriété.**

- La demande fait-elle suite à l'audit énergétique?
- La demande fait-elle suite à une volonté de la copropriété de s'inscrire dans une démarche d'économie d'énergie?
- Le projet s'inscrit-il dans la lignée de travaux nécessaires?

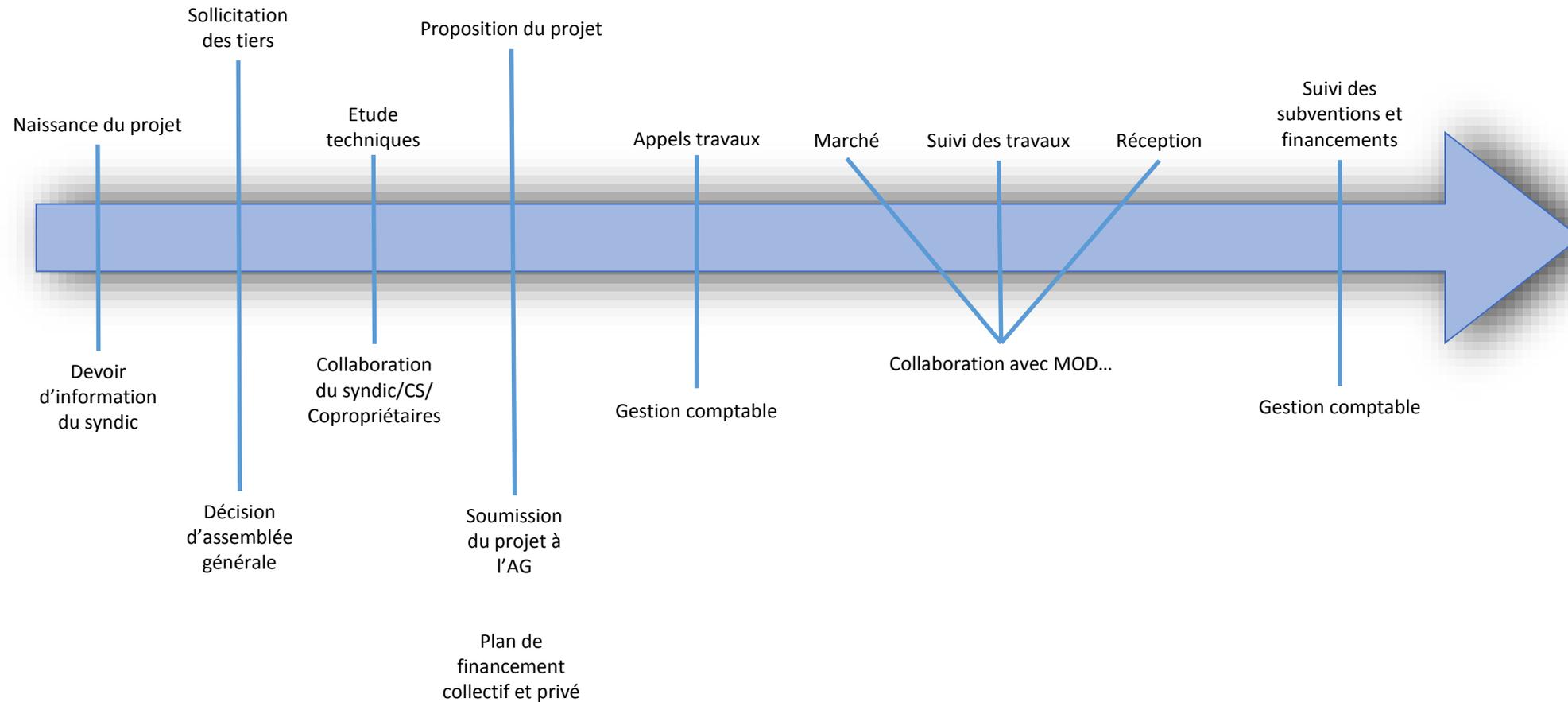
A chaque copropriété son cas particulier

Les différents devoirs du syndic dans le cadre d'un projet de rénovation énergétique

- En qualité de gestionnaire administratif et financier de la copropriété et en qualité de sachant, le syndic a un **devoir d'information**.
 - Information envers les copropriétaires dans la faisabilité du projet, ses causes, ses conséquences, son suivi... Appuyé sur l'avis des professionnels issus de corps de métiers précis (avocat, architecte, assureur...)
 - Information envers les tiers (bureau d'étude, MOD...)
- En qualité de représentant du syndicat des copropriétaires, le syndic a un devoir **d'intermédiaire**.
 - Intermédiaire entre les copropriétaires et les prestataires.
 - Intermédiaire responsable de la signature des marchés et dossiers.
- En qualité d'acteur, rédacteur, payeur, le syndic a le **devoir de précision**.
 - Précision quant à la rédaction des résolutions d'assemblée générale
 - Précision quant à la diffusion des pièces
- Le syndic est **responsable de la bonne gestion financière** de la copropriété
 - Gestion des appels travaux et le règlement des factures
 - Gestion financières des éventuelles subventions et crédit copro
- Le syndic a un devoir de **défense des intérêts du syndicat** des copropriétaires.



Le projet de rénovation énergétique



Le rôle d'information du syndic

- Le syndic a un rôle d'information et de conseil dans le cadre de la gestation du projet.
- Il est le garant de toutes les pièces du dossier, c'est lui qui mobilise les tiers spécialisés pour monter le dossier.
> Le syndic a une obligation de moyen, il n'est pas spécialiste mais il lui revient le devoir de solliciter tout sachant qu'il jugerait nécessaire pour mener à bien le projet.
- Toute sollicitation d'un prestataire rémunéré doit être validée par une décision d'assemblée générale.



La nécessaire entente syndic/conseil syndical

- Les projets de rénovations énergétiques nécessitent une réelle collaboration avec le conseil syndical
 - Pour mieux appréhender les enjeux et l'impact du projet sur la vie des habitants
 - Pour être réalisé dans les meilleures conditions, le projet nécessite l'implication d'un maximum de copropriétaire et le conseil syndical est l'intermédiaire entre les habitants et le syndic.

L'assemblée générale

- Après consultation du conseil syndical, c'est le syndic qui rédige les résolutions portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale.
 - La rédaction des résolutions est très importante car elle donne la structure générale du projet à venir.
- > Outre les résolutions usuelles et dans un souci de pédagogie, il est conseillé de mettre un point d'information sur la volonté du projet.
- > Subdivision très importante des décisions en plusieurs résolutions distinctes.

Le syndic a **un rôle de conseil et de pédagogue**, d'autant plus dans le cadre de projets complexes.

Il doit expliquer clairement aux copropriétaires, tant en assemblée générale que dans la résolution du procès-verbal, les tenants et aboutissants du projet envisagé et ses différentes étapes pour ne pas « perdre » les copropriétaires et provoquer des rejets pour incompréhension.

L'assemblée générale

Exemple de résolution

21. Point d'information sur les travaux de ravalement de la copropriété.

L'assemblée fait le point sur la nécessité à moyen terme d'envisager le ravalement.

Pour information, il est indiqué à l'assemblée l'éventuel calendrier suivant sous réserve d'approbation par les assemblées générales à venir :

- 2015/2016 : Mémoire énergétique et architectural effectué par un bureau d'étude accompagné d'un architecte.
- 2016/2017 : Nomination d'un architecte pour établir le cahier des charges et appel d'offre.
- 2017/2019 : Accord de principe sur les travaux de ravalement et appels des fonds.
- 2020 : Début des travaux.

22. Décision à prendre concernant la mission à confier à un bureau d'étude d'effectuer un mémoire énergétique et architectural de la copropriété.

22-1 Vote de principe

L'assemblée vote pour la mission à confier à un bureau d'étude d'effectuer un mémoire énergétique et architectural de la copropriété.

Contre : 112/10000^{***}
~~32000(112^{***})~~

Approuvé à la majorité des copropriétaires présents et représentés soit 6712^{***}.

22-2 Vote du budget, fixation des modalités de répartition et de l'échéancier des appels

L'assemblée générale valide un budget mission complète et vote un budget de 9950.00€ TTC (hors honoraires de Syndic).

Ce budget sera prélevé sur le compte « Travaux Futurs » au 1^{er}/07/2015 et sera appelé sous l'égide de la clé de répartition « Charges Communes Générales ».

Approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

22-3 Délégation de pouvoir au syndic pour choix de l'entreprise signature du marché

L'assemblée donne tout pouvoir au Syndic et au conseil syndical pour le choix définitif de l'entreprise et la signature du marché.

Approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

22-4 Honoraires syndic sur mémoire énergétique et architectural.

L'assemblée vote pour les honoraires de Syndic s'élevant à 250.00euros en application du contrat de Syndic, cette somme sera appelée selon les mêmes modalités et aux mêmes dates que le budget voté à la résolution précédente.

Approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

22. Décision à prendre sur la souscription d'un prêt collectif pouvant financer les travaux de copropriété (loi WARSMANN)

22-1 Vote de principe sur cette souscription.

L'assemblée **vote pour** la souscription d'un prêt collectif pouvant financer les travaux de copropriété (loi WARSMANN).

Approuvé à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

22-2 Délégation de pouvoir au syndic pour recenser les copropriétaires qui entendent adhérer à l'emprunt.

L'assemblée **vote pour** le recensement par le syndic des copropriétaires qui entendent adhérer à l'emprunt. Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part de dépenses.

Cette notification au syndic doit intervenir après le vote de l'assemblée générale de l'opération financée dans le délai de deux mois maximum à compter de :

- > La notification du procès-verbal de l'assemblée générale pour les copropriétaires opposants ou défaillants.
- > La tenue de l'assemblée générale, pour les autres copropriétaires.

Approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

22-3 Délégation de pouvoir au syndic pour solliciter un prêt auprès du Crédit Foncier.

L'assemblée **vote pour** la délégation de pouvoir au syndic pour solliciter un prêt auprès du Crédit Foncier dont le montant ne pourra dépasser la somme du coût des travaux dus par les copropriétaires emprunteurs au titre de leurs quotes-parts.

Approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

22-4 Délégation de pouvoir au syndic d'accepter l'offre de prêt valant contrat

- Informer les copropriétaires du projet
- Scinder les résolutions : Une décision = Une résolution
- Proposer une solution de financement alternatif

Les honoraires du syndic

Décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 relatif au contrat type de syndic :



7.2.5. PRESTATIONS RELATIVES AUX TRAVAUX ET ÉTUDES TECHNIQUES

Les honoraires complémentaires éventuels sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Le présent contrat ne peut se lire comme fixant un barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif. Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée **générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.**

Le choix du prestataire par l'assemblée générale est précédé d'une mise en concurrence dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967.

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique peuvent donner lieu à rémunération dans les conditions prévues au présent article.

7.2.7. AUTRES PRESTATIONS

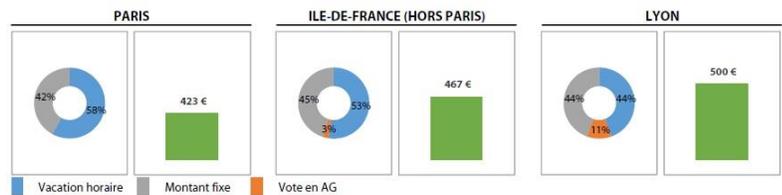
La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965

La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat

CONSTITUTION ET SUIVI D'UN DOSSIER D'EMPRUNT SOUSCRIT AU NOM DU SYNDICAT

DEFINITION

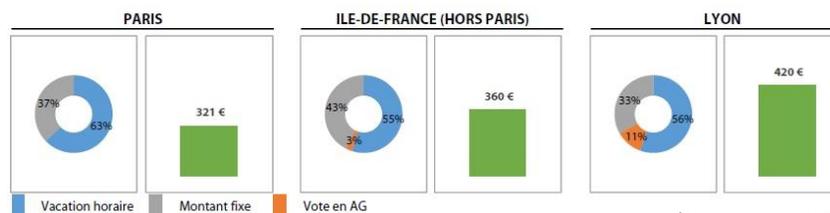
Lorsque le syndicat doit réaliser des investissements importants, il peut recourir à un emprunt collectif afin de financer ces investissements. Le syndic est chargé de faire voter en assemblée générale les conditions du prêt (montant, durée, taux). Il est également chargé de transmettre l'intégralité du dossier à l'organisme prêteur (PV d'AG, devis, liste des copropriétaires...), de définir les quotes-parts de chaque copropriétaire souscrivant à l'emprunt collectif et d'encaisser les fonds.



CONSTITUTION ET SUIVI D'UN DOSSIER DE SUBVENTION ACCORDE AU SYNDICAT

DEFINITION

A la différence de l'emprunt, la subvention n'est pas remboursable et est versée en fonction de la situation juridique et fiscale des copropriétaires. Le syndic est chargé de vérifier l'éligibilité de l'immeuble aux éventuelles subventions ainsi que de constituer le dossier de subvention auprès des organismes chargés de verser ces subventions. Le syndic doit ensuite faire voter les travaux en assemblée générale, les faire exécuter et signaler l'achèvement des travaux auprès des organismes afin que ces derniers procèdent au versement.



Enquête SYNEVAL 2016

La gestion administrative et financière des projets de rénovations énergétiques

Si le syndic et la copropriété sont épaulés par des organismes spécialisés, le syndic, en qualité de représentant du SDC doit néanmoins se contraindre à une gestion administrative et financière **importante** et également souvent **inconnue**.

- Dossiers de subventions (montage, date, suivi...)
 - Le cas des CEE
- Dossiers de crédit copropriété/PTZ Collectif...

- Rapport avec les copropriétés voisines et les collectivités.
 - Le cas des conventions d'empiètement

- Suivi de chantier (marché, réunion de chantier, réception...).

- Le suivi des résultats
 - Des comptes à rendre sur les gains d'énergies

L'impact des projets de rénovations énergétiques sur le rôle du syndic

Les projets de rénovations énergétiques participent petit à petit à une nécessaire transformation du métier de syndic de copropriété

- Un nombre de prestataires et d'intermédiaires plus importants > Rôle de chef d'orchestre
- Une évolution juridique et financière permanente > Veille permanente
- La mise en place de nouveau système de paiement (Fonds, subvention, crédits...) > Comptabilité plus complexe

- Vers une mutation du rôle du syndic