

● 2018

Commercial, Juridique, Conformité, Risques

GUIDE DES SYNDICS DE COPROPRIÉTÉ

Ce qu'il faut savoir...



Banque de
Nouvelle Calédonie



L'OEIL DE LA BANQUE

- La décision de placer la clientèle Syndics de Copropriété dans une agence spécialisée nécessite un accompagnement dans la connaissance des spécificités qui sont les leurs : organisation, acteurs.....
- Le présent livret a été rédigé dans ce sens, son objectif est de permettre au Gestionnaire en charge des Syndics de Copropriété de disposer d'un socle d'informations, notamment sur le Règlement de Copropriété, l'emprunt collectif.... pour mener à bien sa mission de développement de ce segment de clientèle
- D'autres sources d'informations sont disponibles sous la forme de procédures, étude de marché « Syndicats de Copropriétés en Nouvelle-Calédonie »...
- L'activité de Syndic de Copropriété étant réglementée par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, il est important de s'assurer auprès de la Direction Juridique qu'il n'y a pas eu d'évolutions réglementaires intervenues depuis la dernière mise à jour de ce document.

Le présent livret a été rédigé dans l'objectif de permettre au Gestionnaire en charge des Syndics de Copropriétés de disposer de connaissances suffisantes pour mener à bien sa mission de développement de ce segment de clientèle.

1. Organisation de la copropriété

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

- **Parties privatives :**

Ce sont les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

- **Parties communes :**

Ce sont les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux (le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès..., les locaux des services communs, les passages et corridors...)

- Chaque copropriétaire possède une quote-part de la copropriété exprimée en tantièmes (un certain nombre rapporté au total de toutes les parts) ou en millièmes.
- Les tantièmes inscrits dans le Règlement de Copropriété sont déterminés à la création de la copropriété, par le géomètre-expert.

INFO PRATIQUE

2. Le Règlement de Copropriété

Le règlement de copropriété ou règlement intérieur est obligatoire, il définit l'organisation et le fonctionnement de l'immeuble au niveau pratique et juridique.

- **Règles de vie pratique :**
- Conditions de jouissance des parties privatives et des parties communes
- Destination de l'immeuble : usage professionnel....
- **Règles de gestion juridique :**
- Répartition des charges entre les copropriétaires
- Administration des parties communes
- Détermination de différentes charges de copropriété dont devra s'acquitter chaque copropriétaire

Le règlement de copropriété est établi au moment de la construction de l'immeuble par le promoteur immobilier (en tant que maître d'ouvrage délégué), ou du maître d'ouvrage (le propriétaire de l'immeuble)

INFO PRATIQUE

Au moment de l'achat d'un lot de copropriété, le notaire remet systématiquement à l'acquéreur un exemplaire du « Règlement de Copropriété ».

3. Les acteurs de la copropriété

Pour administrer et gérer la copropriété, le syndicat se dote d'un organe, le syndic, qui est assisté et contrôlé par un autre organe, le conseil syndical.

- **Le syndicat des copropriétaires :** regroupe l'ensemble des personnes propriétaires au sein de l'immeuble et prend les décisions concernant la gestion de l'immeuble.
- **Le conseil syndical :** est composé de membres élus parmi les copropriétaires, il assure en permanence le lien entre le Syndic et l'ensemble des copropriétaires, notamment pour les décisions hors assemblées générales.
- **Le syndic de copropriété :** désigné par vote, il est chargé d'administrer l'immeuble.

- Seul le Syndic désigné (son représentant) est en relation avec la banque
- Dans le cas d'un Syndic de copropriété non professionnel, un membre du Conseil Syndical est désigné pour être son interlocuteur

L'OEIL DE LA BANQUE

4. Le Syndicat de Copropriété

Dans un immeuble, tous les copropriétaires forment automatiquement et sans aucune formalité le syndicat de la copropriété.

- **Mission principale** : veiller à la conservation et à l'administration de l'immeuble.
- **Décisions prises en assemblée générale** : au moins une fois chaque année, y sont votés :
 - Le budget prévisionnel annuel,
 - Les travaux nécessaires au sein de la copropriété,
 - Les actes d'acquisition ou de vente (opérations de copropriété),
 - La souscription d'un prêt bancaire collectif
 - Le changement de syndic, ...

• Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

• C'est le Syndicat des copropriétaires qui agira en justice pour le compte de la copropriété

INFO PRATIQUE

L'assemblée générale de copropriété est l'instance décisionnelle dans toute copropriété

5. Le Conseil Syndical de copropriété

Le conseil syndical assure une mission consultative, d'assistance et de contrôle du syndic.

- **Les règles de fonctionnement du conseil syndical sont fixées** :
 - par le règlement de copropriété
 - ou à défaut par les copropriétaires à la majorité simple.
- **Le conseil syndical n'est pas doté de la personnalité morale** :
 - La responsabilité du conseil syndical ne peut pas être engagée.

Chacun des membres du conseil syndical peut voir sa responsabilité personnelle engagée, notamment pour :

- Défaut de contrôle de la gestion du syndic
- Dépenses illégales
- Entente frauduleuse avec le syndic ou un artisan...

INFO PRATIQUE



6. Le Syndic de Copropriété

Le Syndic de copropriété est le représentant légal du Syndicat de Copropriété.

- **Assure la gestion comptable et financière de la copropriété :**
 - établi le budget prévisionnel de la copropriété
 - ouvre un compte bancaire séparé au nom du syndicat pour les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat
 - le syndic professionnel doit mandater une personne responsable de la gestion du syndic
- **A défaut de nomination, le syndic est désigné par :** le président du tribunal de première instance saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

L'OEIL DE LA BANQUE

- Un contrat ou convention est établi en cas de Syndic professionnel
- Toujours recueillir la procuration de la personne habilitée à faire fonctionner le compte du syndicat dans le cas d'un syndic professionnel

Le Syndic de copropriété est obligatoirement nommé par les copropriétaires lors d'une assemblée générale

7. Syndic professionnel ou bénévole

Le syndic peut être professionnel ou bénévole.

- **Syndic professionnel :** personne physique exerçant en son nom propre ou personne morale (société).

Elle doit remplir certaines conditions : avoir une **garantie financière** suffisante pour rembourser les fonds versés par la copropriété en cas de faillite, souscrire une **assurance responsabilité civile professionnelle**, posséder une **carte professionnelle de gestion immobilière** délivrée par la Direction des Affaires Economiques

- **Syndic non professionnel :** peut être un copropriétaire bénévole, ou une coopérative (plusieurs copropriétaires choisis parmi les membres du conseil syndical).

INFO PRATIQUE

Le Syndic bénévole n'est pas soumis aux conditions d'exercice professionnel, mais sa responsabilité peut être engagée au même titre que celle d'un professionnel, d'où la recommandation de souscrire à une assurance responsabilité civile

Le Syndic professionnel peut être une Agence Immobilière. La garantie financière est de 10 millions de francs

8. Le contrat du Syndic de Copropriété

Le contrat du syndic est obligatoire pour un syndic professionnel, et conseillé pour un syndic bénévole .

- **Rédaction** : selon le modèle type réglementaire et prévoit :
 - La durée du mandat (3 ans au maximum renouvelable), les dates de prise d'effet et d'échéance
 - Les conditions de rémunération et d'exécution de la mission
- **Renouvellement ou changement de syndic** : implique une décision par vote en assemblée générale.
- **Révocation du syndic** : par décision prise en assemblée générale, si les faits reprochés sont graves ou répétés (fautes de gestion, défaut d'exécution des décisions prises en assemblée générale).

- S'assurer que le renouvellement ou pas du mandat du Syndic soit inscrit dans le PV de l'assemblée générale avec la date de prise d'effet, la durée
- Mettre à jour le DRC dans SAB en cas de changement du syndic
- Tenir à jour, les procurations sur comptes et GDC3 pour la conservation des documents clients

L'OEIL DE LA
BANQUE

9. Copropriété en difficultés

Lorsque les copropriétaires se retrouvent en situation de difficulté financière, il existe des procédures pour les aider à assurer la conservation de l'immeuble.

- **Mesures préventives** : le syndic informe le conseil syndical de l'état des impayés, si aucune solution n'est trouvée le Tribunal est saisi et un mandataire ad hoc est désigné
- **Difficultés avérées** : dans le cas où la situation s'aggrave, un administrateur provisoire est nommé, il se substitue au Syndic. Les remboursements de l'emprunt collectif cessent
- **Graves difficultés avérées** : l'administrateur n'ayant pas réussi à rattraper la situation, un plan de sauvegarde est alors mis en place. Les copropriétaires ont un délai de 5 ans pour redresser la situation
- **Difficultés irrémédiables** : dans le cas où le plan de redressement n'a pas fonctionné, un expert est désigné pour faire un état des lieux en vu d'une vente du bien, et une procédure d'expropriation à l'encontre des copropriétaires est engagée

- Le compte du Syndic fonctionne de manière générale en solde créditeur.
- Bien lire le PV d'AG qui rapporte les cas d'impayés de charges par les copropriétaires

L'OEIL DE LA
BANQUE

10. Equiper le Syndic de copropriété

L'entrée en relation bancaire est une opportunité commerciale à développer tant sur les Syndics que sur les Agences Immobilières.

- **Bancarisation** : proposer les produits de base tels que le compte à vue, le chéquier, la carte bancaire, l'e-bnc (Syndic bénévole), l'accès à Webedi (Syndic professionnel)
- **Epargne** : à proposer l'épargne à court terme et au maximum du moyen terme s'il s'agit d'une collecte de fonds pour des travaux programmés.
- **Financement** : les travaux d'entretien et de conservation des parties communes de la copropriété peuvent être financés par un emprunt bancaire souscrit par la totalité et/ou quelques uns des copropriétaires
- **Conseil payant** : cf Direction Juridique pour la mise en place de conseil, modèle de PV.... Dans le cas des Syndics bénévoles

- Les fonds conservés en épargne sur le compte du Syndic doivent être relativement disponibles, à proscrire donc l'épargne à moyen long terme
- Les demandes de financement sont destinés aux travaux d'entretien du bien commun. Bien identifier que le risque encouru ne porte pas uniquement sur un seul copropriétaire (cas de copropriétaire majoritaire)

L'OEIL DE LA BANQUE

La gestion du compte ne permet pas d'autorisation de découvert, sauf cas exceptionnel.

11. Focus sur l'emprunt collectif

Seuls les copropriétaires bénéficiant du prêt sont tenus de rembourser son montant, ses intérêts et honoraires.

- Les copropriétaires participant à l'emprunt notifient leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part des dépenses.
- La souscription de l'emprunt collectif se fait au nom du syndicat des copropriétaires.
- La signature du contrat de prêt est faite par le Syndic agissant au nom du syndicat des copropriétaires.
- La décision de souscrire un emprunt collectif est inscrite dans le PV d'AG.

- L'analyse économique et financière doit porter aussi bien sur l'état de la copropriété que sur la qualité des copropriétaires emprunteurs
- Le financement se fait sans prise de garantie
- Les Syndics obtiennent une note SMB2 « à dire d'expert » auprès de la Direction des Risques


L'OEIL DE LA BANQUE

Le montage du dossier de crédit se fait par l'approche «Délégation Professionnel et entreprise»

ADMINISTRATEURS DE BIENS ET SYNDICS DE COPROPRIETES


AGENCE GENERALE

CENTRE VILLE 35 RUE
DE L'ALMA-ANDRE
BALLANDE 98800 NOUMEA

 27 91 91

ISIS GESTION SARL

24 BIS DAME LECHANTEUR
98800 NOUMEA

 28 10 33

AGENCE IMMOBILIERE D'CLIC IMMO

DUCOS INDUSTRIEL
32 RUE AUER
98800 NOUMEA

 29 88 66

JACK CHATELAIN IMMOBILIER SARL

1 RUE MARIA
JOSE DE HEREDIA
98800 NOUMEA

 28 98 88


AGENCE IMMOBILIERE IMMONORD

TEARI 42 RUE DE
GREEN-ACRE
98859 KONE

 47 60 50

LE SYNDIC SARL

ROUTE DE L'ANSE VATA
COMPLEXE LA PROMENADE
LOT N°3 98800 NOUMEA

 28 74 47

ALMA FOCH

ORPHELINAT 9 TER
RUE JULES GARNIER
98800 NOUMEA

 25 01 89

MAX IMMO SARL

BAIE DES CITRONS
49 RUE JULES GARNIER
98800 NOUMEA

 28 47 00

ANTIPODE IMMOBILIER SARL

10 RUE BICHAT
98800 NOUMEA

 25 97 23

NOUMEA IMMOBILIER

CENTRE VILLE
19 RUE JULES FERRY
98800 NOUMEA

 28 66 26

AUSTRAL IMMOBILIERE

VALLEE DES COLONS
63 RUE CHARLEROI
98800 NOUMEA

 24 90 63

PATRIMOINE IMMOBILIER

QUARTIER LATIN
76 RUE DE SEBASTOPOL
98800 NOUMEA

 23 77 22

CABINET LACROIX SARL

TRIANON 23 ROUTE
DE L'ANSE VATA
98800 NOUMEA

 27 40 40

SUNSET IMMOBILIER SARL

6 RUE JULES GARNIER
RESIDENCE NEWPORT
98800 NOUMEA

 26 22 14

2018

Commercial, Juridique, Conformité, Risques

**GUIDE DES
SYNDICS DE
COPROPRIÉTÉ**

Agence spécialisée



**Banque de
Nouvelle Calédonie**