Art	alin	Missions du syndic	RdC	OK	?
	I,1	Le syndic est chargé			
	I,2	Assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibération de l'assemblée générale	Art 28		
	I,3	Administrer l'immeuble, pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci,	& 28b		
	I,4	Soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndic doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L 112,1 du code des assurances.			
	I,5	Représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.			
	I,6	Soumettre au vote de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée au frais dudit syndicat. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic. L'ordonnance 2019-1011 du 30 octobre 2019 modifie comme suit : D'assurer la conservation des archives relatives au syndicat des copropriétaires. La décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée au frais dudit syndicat est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic.	Art 28		
	I,7	Soumettre à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 24 toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic dont la liste est fixée par décret, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention. Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat. L'ordonnance 2019-1011 du 30 octobre 2019 modifie comme suit :			NA
	I,8	Etablir et tenir à jour et à disposition des copropriétaires un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret n° 2001-477 du 30 mai 2001			joint
	I,9	Réaliser les démarches prévues aux articles L 711-1 à L 711-6 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'immatriculation du syndicat des copropriétaires sous peine de l'astreinte prévue au même article L 711-6.			
	I,10	Assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon les modalités définies par décret n° 2015-1681 du 15 décembre 2015			joint
	I,11	Proposer, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical, Un décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé,			joint
	II,1	Assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre :			
	II,2	Etablir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat,	Art 28a		
		Ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délais toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat, L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation, Toutefois les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci,			

Article 18 de la loi du 10 juillet 1965	II,3	<p>Toutefois, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerce, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant de l'article 25-1, dispenser le syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, ou dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat. Le compte unique fait apparaître dans les écritures de l'établissement bancaire un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat, Le syndic effectue sur ce sous-compte, sans délai, les versements des sommes et valeurs appartenant au syndicat et y reporte les dépenses effectuées pour son compte. Le syndic transmet au président du conseil syndical une copie des relevés périodiques bancaires du sous-compte, dès réception de ceux-ci. Dans ce cas, le syndic ne peut pas proposer une rémunération différenciée en fonction de la décision de l'assemblée relative à la dispense de compte bancaire séparé,</p> <p>L'ordonnance 2019-1011 du 30 octobre 2019 supprime les phrases ci-dessus</p>			
	II,4	<p>Ouvrir dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délais les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2. Ce compte bancaire ne peut être l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte, Les versements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés, Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation, Toutefois les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables, Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci,</p>			
	II,5	<p>A l'exception du syndic provisoire et de l'administrateur provisoire désigné en application des articles 29-1 et 29-11, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat des copropriétaires.</p>			
	III,1	<p>Notifier sans délai au représentant de l'Etat dans le département et aux copropriétaires l'information selon laquelle les deux tiers des copropriétaires, représentant au moins deux tiers des quotes-parts de parties communes, ont exercé leur droit de délaissement dans les conditions prévues par l'article L,515-16-3 du code de l'environnement. La notification aux copropriétaires mentionne expressément les dispositions du IV de cet article.</p>			
	III,2	<p>Lorsqu'un réseau de communication électronique interne à l'immeuble distribue des services de télévision et si l'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique, d'informer de manière claire et visible les copropriétaires de cette possibilité et de fournir les coordonnées du distributeur de services auquel le copropriétaire doit s'adresser pour bénéficier du "service antenne" numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n°85-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication,</p> <p>A compter de la publication de la loi n° ,2007-309 du 5 mars 2007 relative à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur et jusqu'au 30 novembre 2011, cette information est fournie dans le relevé de charges envoyé régulièrement par le syndic aux copropriétaires,</p> <p>L'ordonnance 2019-1011 du 30 octobre 2019 annule cette dernière phrase</p>			
	IV,	<p>Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue à l'article 25, une délégation de pouvoir à une fin déterminée,</p>	Art 28		
	V,	<p>En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. En cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice, Le syndic ne peut renoncer à son mandat sans avoir respecté un délai de trois mois. Quand l'assemblée générale délibère pour désigner un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic actuel, cette décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau syndic.</p> <p>L'ordonnance 2019-1011 du 30 octobre 2019 modifie comme suit :</p> <p>En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. En cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur ad hoc peut être désigné par décision de justice.</p> <p>L'ordonnance 2019-1011 du 30 octobre 2019 ajoute les clauses suivantes :</p>			
	VI,	<p>Le contrat de syndic est conclu pour une durée déterminée. Il est approuvé par une décision expresse de l'assemblée générale.</p>			

VII,	<p>Lorsqu'une partie ne souhaite pas conclure un nouveau contrat de syndic avec le même contractant, il peut y mettre fin sans indemnité dans les conditions suivantes.</p> <p>Les questions de la désignation d'un nouveau syndic ainsi que de la fixation d'une date anticipée de fin de contrat sont portées à l'ordre du jour d'une assemblée générale tenue dans les trois mois précédant le terme du contrat. Lorsque l'initiative émane du syndic, celui-ci informe le conseil syndical de son intention de ne pas conclure un nouveau contrat au plus tard trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.</p> <p>L'assemblée générale désigne un nouveau syndic et fixe les dates de fin du contrat en cours et de prise d'effet du nouveau contrat, qui interviennent au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.</p>			
VIII,	<p>Le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie.</p> <p>Lorsque le syndic est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical, ou à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires.</p> <p>Dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.</p> <p>Lorsqu'au cours de cette assemblée générale le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.</p> <p>Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.</p> <p>L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.</p> <p>Lorsqu'au cours de la même assemblée le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.</p>			
	Il engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur ; toutefois, l'assemblée générale à seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois			
	Il établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que tous les titulaires de droits réels ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu,	Art 28a		
	Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes			
	Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conforme, de ces procès-verbaux			

		Missions du syndicat	OK	?
Loi du 10 juillet 1965	A,15	Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la copropriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.		
		<i>L'ensemble des copropriétaires forme le syndicat des copropriétaires, qui est doté de la personnalité juridique et a pour objet « la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes ». Le syndicat des copropriétaires assure donc la défense des intérêts collectifs. Il se réunit au moins une fois par an en assemblée générale pour prendre les principales décisions nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété, en particulier pour voter le budget annuel. En assemblée générale, chaque copropriétaire détient autant de voix qu'il possède de tantièmes dans les parties communes de la copropriété.</i>		
		<i>Le syndicat des copropriétaires mandate un syndic qui gère l'immeuble et les équipements collectifs. Chargé d'exécuter les décisions de l'assemblée générale et d'appliquer le règlement de copropriété, le syndic « représente le syndicat des copropriétaires dans tous les actes civils et en justice ». Le syndic peut être un professionnel ou un copropriétaire.</i>		
	A,16	Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions des articles 6, 25 et 26, sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef,		
		Le syndicat peut acquérir lui même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif, Il peut les aliéner dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, Il ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui,		
	A,18 II,2	Etablir le budget prévisionnel en concertation avec le syndic, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat,		
	A,21 al 1	Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.		
	A,21 al 2	En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire, A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire,	Art 29b	
	A,21 al 3	Tous les trois ans, le conseil syndical procède à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'il communique à cet effet. Toutefois le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger, Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée,		
		<i>Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic, Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrats concernés,</i>		
<i>L'ordonnance 2019-1011 du 30 octobre 2019 modifie comme suit :</i>				
	<i>En vue de l'information de l'assemblée générale appelés à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1-A et accompagné de la fiche d'information mentionnée au même article. Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A cette fin, il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente.</i>			
	<i>Dans tous les cas, un copropriétaire peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, appelée à se prononcer sur la désignation du syndic, l'examen de projets de contrat de syndic qu'il communique à cet effet ».</i>			

	Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registre se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété, En cas d'absence de transmission des pièces, au delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard sont imputées sur les honoraires de base du syndic dont le montant minimal est fixé par décret,			
	L'ordonnance 2019-1011 du 30 octobre 2019 modifie comme suit :			
A,21 al 6	Le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, 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. En cas d'absence de transmission de ces pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation. A défaut, le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires			
A,21 al 7	Le conseil syndical reçoit sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndic,			
A,21- 4	Le syndicat des copropriétaires souscrit, pour chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile			
A,21- 5	Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de la délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante. Le conseil syndical rend compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes. Il établit un rapport en vue de l'information des copropriétaires.			
	Il contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous les autres contrats,	Art 29b		
	Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions fixées par l'article 25a de la loi du 10 juillet 1965			
	Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, auprès du syndic après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic, et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.			
	Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.			
	Les convocations aux réunions sont adressées par lettre missive ordinaire ou par émargement d'un état ; elles contiennent l'ordre du jour sommaire de la réunion projetée ; copie en est adressée au syndic dans les mêmes formes. Le syndic peut toujours, s'il le désire, assister aux réunions du conseil avec voix consultative.	Art 29c		
	Les décisions du conseil syndical sont prises à la simple majorité des votants à condition que trois au moins de ses membres soient présents. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante. A défaut et sous réserves que deux au moins des membres soient présents, les décisions doivent être prises d'un commun accord.			
	Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres du conseil ayant assisté à la réunion.			
	A leur demande, le président du conseil syndical délivre à tous copropriétaires, et au syndic, copie du procès-verbal de toutes délibérations prises par le conseil syndical.			