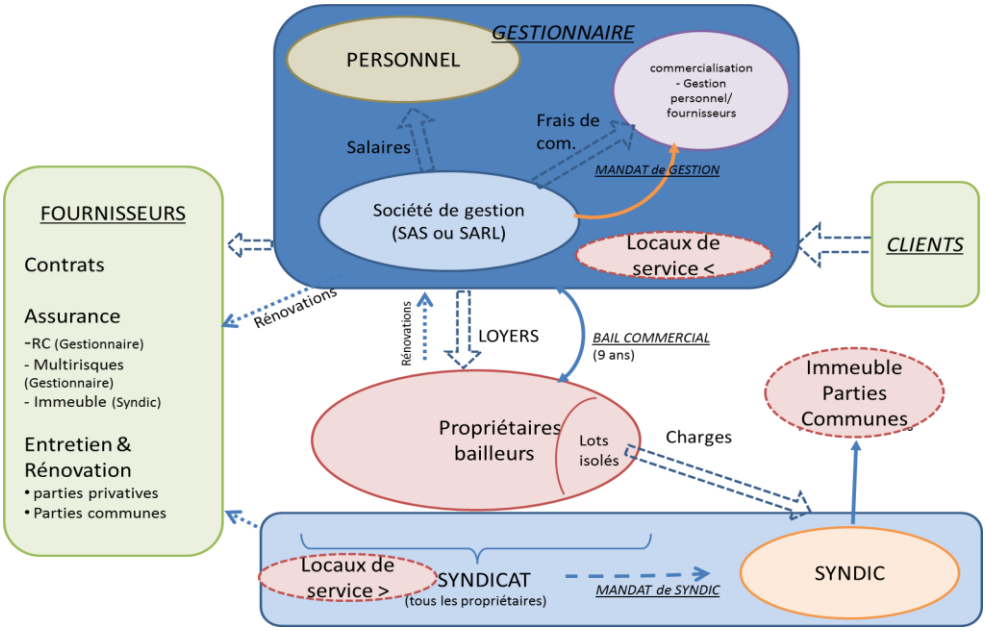


SYNDIC EN RÉSIDENCE DE TOURISME

Le locataire est un peu spécial ; c'est le gestionnaire ou l'exploitant. Lors de notre achat, on nous a dit qu'il s'occupait de tout ; puis un nouveau nom est arrivé lors de la convocation à la 1ère AG : le syndic ; que fait-il donc ? …/ …

INTRODUCTION

ACTEURS ET PECIFICITES

RESPONSABILITES

RELATIONS GESTIONNAIRE

LOCAUX DE SERVICE

CHANGER DE SYNDIC ?

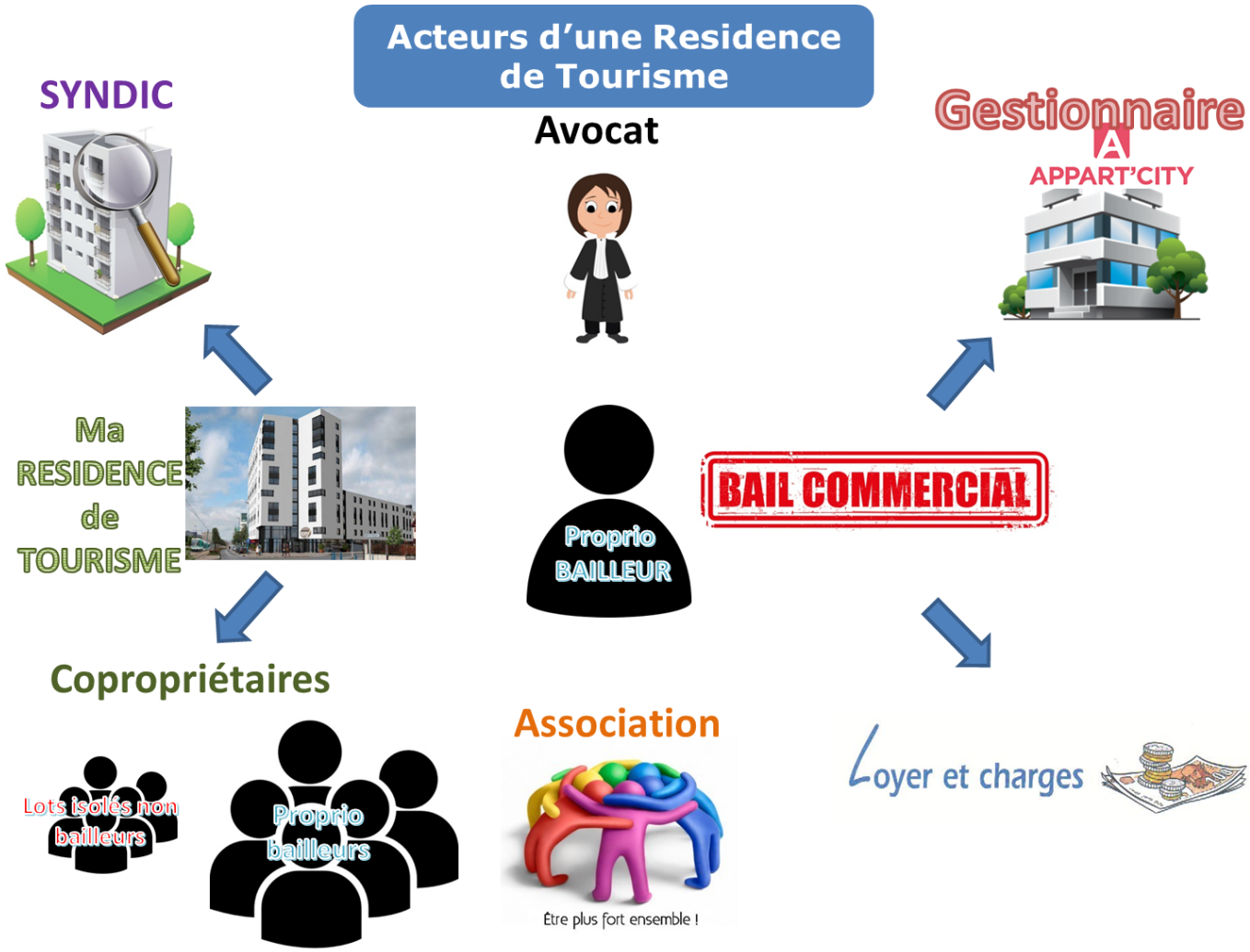
AG : L'ORDRE DU JOUR

GLOSSAIRE

FAPRAH
Fédération des Associations de Propriétaires de Résidences Appart'Hôtel

INTRODUCTION ; ACTEURS ET SPECIFICITES

Le schéma en page de couverture montre les **interactions entre divers intervenants** dans une résidence de tourisme. Les principaux sont les **propriétaires** (bailleurs du gestionnaire ou «lots isolés» assurant eux même la location; tous constituant le Syndicat, représentés par le Conseil Syndical qui a confié la gestion de l'immeuble au Syndic.
Le rôle du **syndic** en résidence de tourisme (note en bas de page) est différent de celui en résidence classique. L'illustration ci-dessous résume aussi les acteurs. Nous allons en décrire les spécificités avec des responsabilités différentes résultant en une relation spécifique avec le **gestionnaire** (nous l'appellerons aussi exploitant, preneur (du bail), et même locataire; il est en général dissocié en 2 entités, l'une de commercialisation, qui peut être appelée le siège, l'autre d'exploitation ou de gestion qui peut être une filiale ou une société d'autogestion par les propriétaires; ce peut aussi être une seule société comme AC)), sous le contrôle des propriétaires



Note : le terme de Résidence de Tourisme est ici défini selon la terminologie générique INSEE : établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offert en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée par une seule personne physique ou morale.

RESPONSABILITES

Le **SYNDIC** gère la copropriété et veille à son bon entretien. Il fait un rapport en Assemblée Générale et appelle les charges aux copropriétaires (charges non récupérables car à la charge du propriétaire). Il joue un rôle de coordination de l'ensemble des actions. Avec le conseil syndical (formé par des propriétaires élus), il est le représentant du syndicat des copropriétaires. Son rôle est de :

- souscrire et veiller à la réalisation des contrats concernant l'immeuble
- suivre les travaux : rénovations, sinistres…et réagir en cas de défauts de construction ou manquements d'entreprise
- veiller au bon entretien des éléments « communs » de l'immeuble par le locataire/gestionnaire/exploitant.

Il assure le lien avec l'exploitant pour veiller à la bonne tenue du bâtiment.

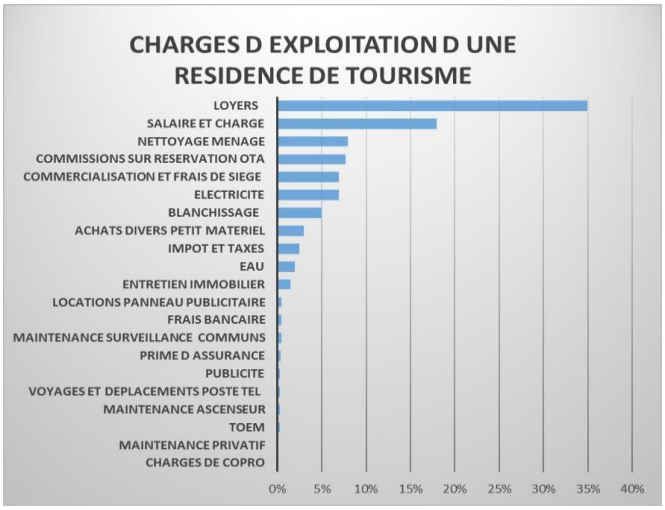
Les **copropriétaires (bailleurs ou non)** sont solidaires ! En cas d'impayés les fonds sont appelés à tous. Chaque copropriétaire participe aux actions (même si il n'est pas d'accord) à hauteur de ses tantièmes. Les décisions sont prises en Assemblée Générale.

Les bailleurs louent leur bien, ils sont responsables du bien qu'ils mettent à disposition du locataire (le gestionnaire ou le preneur s'ils ont prêté à bail). Ils perçoivent le loyer en contrepartie de la mise à disposition du local. Les propriétaires n'ayant signé de bail avec le gestionnaire (une minorité lors du renouvellement des baux, nous les appellerons aussi 'Lots Isolés') assurent eux-mêmes en direct la location. Ils devront supporter la refacturation via le syndic de charges de nature non récupérable (voir ci-dessous) prises en compte par le gestionnaire.

Le **bail commercial** encadre les obligations de chacun. Il précise les conditions de résiliation et de fonctionnement du contrat. Le droit des baux commerciaux est spécifique. Il est très protecteur du locataire.

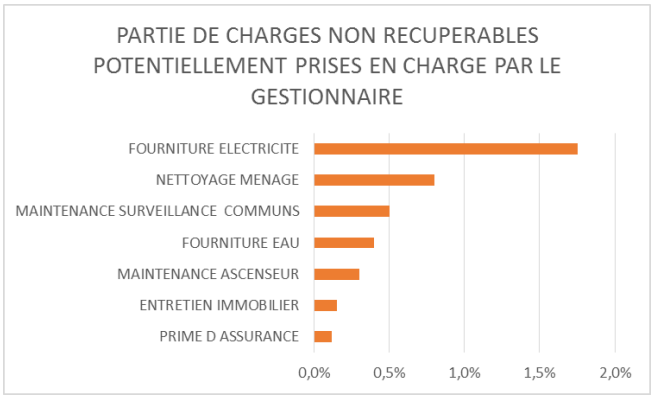
L'Avocat (si nécessaire, mais malheureusement nous avons traversé une période où cela devenait de plus en plus nécessaire ; c'est un objectif de notre fédération de diminuer cette nécessité) assiste le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic pour veiller au bon entretien de l'immeuble et rappeler à l'occupant ses obligations. Il fait valoir les droits sur syndicat en justice lorsque c'est nécessaire.

Le **gestionnaire ou exploitant ou preneur est le locataire** dans le bail commercial. Il assure l'exploitation consistant en la sous-location des locaux.
Pour un ex ci-contre (résidence de taille moyenne 160 ap, 1,5 mil CA, non AC), les loyers versés au bailleur sont le 1er poste de charges, suivis par les frais de personnel et de nettoyage.
(valeurs données à titre purement indicatif, non contractuel)



Les charges assumées par le gestionnaire couvrent une partie de **charges des parties communes** qui, dans une résidence ordinaire seraient gérées par le syndic. Une refacturation peut être mise en place via le syndic pour les 'lots isolés'.

Le graphique donne une estimation exprimée en % du Chiffre d'Affaire d'une RT.



RELATIONS GESTIONNAIRE

Au démarrage de l'exploitation d'une RT, le gestionnaire a souvent pris en charge la totalité des charges non récupérables représentées par le tableau ci-dessus en régime de croisière. Avec le vieillissement de la résidence, les charges non récupérables vont s'accroître pour assurer un entretien correct du bâtiment.
Pour les baux commerciaux, la loi ne prévoit pas spécifiquement de répartition des charges et des réparations entre le bailleur et le preneur. C'est au contrat de bail de définir cette répartition. Il est donc important de soigner la rédaction des clauses pour éviter une répartition déséquilibrée des charges.
Les grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil : à la charge du bailleur : Le bailleur est tenu à une obligation d'entretien (art. 1719 du Code civil) et de réparation lorsqu'elle devient nécessaire (art. 1720 du Code civil).

Les grosses réparations sont à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien. Dans ce cas, c'est le locataire qui doit les payer.

Les réparations d'entretien : Selon l'article 605 du Code civil, le locataire n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Elles concernent soit les parties privatives, et dans ce cas, en cours de bail, le preneur assure la prise en charge, et dans beaucoup de contrats aussi les parties communes. Plus récemment, les gestionnaires ont tendance à reporter la charge d'entretien des parties communes sur le bailleur.

Lors de l'AG du syndicat, ce sujet doit particulièrement être abordé.

LOCAUX DE SERVICE

À l'origine d'une RT, le gestionnaire s'est souvent réservé la propriété de certains locaux liés à l'exploitation.

A partir de 2014, la loi alloue ces locaux au syndicat

Pour les résidences commercialisées avant, le gestionnaire s'est désigné propriétaires et utilise ce titre de propriété à son avantage lors d'un changement de gestionnaire. La cession à l'€ symbolique est rare. La négociation de sortie doit alors intégrer ce point en contrepartie des autres sujets à charge potentielle de l'ancien gestionnaire (travaux suite à l'état des lieux de sortie par ex.)

PRIVATIF	LOCAUX DE SERVICE	LOCAUX COMMUNS
	SALLE DE PETIT DEJEUNER SALLE DE GYM	HALL COULOIRS
Appartements Places de parking	SALLE DE JEUX ACCUEIL LAVERIE SAUNA SPA	....
Appartient à		
Bailleur	Gestionnaire ou Syndicat	Syndicat

CHANGEMENT DE SYNDIC

Certaines résidences peuvent envisager un changement de syndic pour les raisons suivantes :

- Efficacité douteuse ; pas de traitement des dossiers Dommage-Ouvrage
- Dépendance gestionnaire AC / syndic ASGS
- Peu de coopération avec le Conseil Syndical

Quand en changer ?

- Fin de mandat
- Révocation pour motifs sérieux et légitimes (justifier en invoquant fautes et manquements)

Avantages	Risques
Professionnels spécialisés RT seront plus efficaces (déclarations Dommage-Ouvrage) Les déclarations en DO deviennent indépendantes du gestionnaire si l'ancien était trop lié	Menaces du gestionnaire d'origine, lorsqu'il a son propre Syndic, de faire un report de charges sur le Syndic. (le syndic appelle les charges auprès des copropriétaires (vous) et vous refacturez le gestionnaire qui vous rembourse > delta de trésorerie) Devant une telle menace, refuser par vote approprié lors de l'AG de faire l'avance de charges.

Attention aux termes utilisés ! Les charges que certains gestionnaires appellent récupérables sont en fait des charges d'exploitation de la résidence (eau, électricité, entretien des ascenseurs et espaces communs, …). Sans eau, sans électricité …, l'exploitation n'est pas possible. Les copropriétaires bailleurs du gestionnaire n'ont pas besoin d'eau ni d'électricité. Ils n'habitent pas la résidence.

Si le syndic considère que ces charges sont des charges récupérables, il se met en tort (faute grave) car il « pactise » avec l'exploitant-locataire qui se trouve être notre débiteur qui ne paie pas nos loyers. Un syndic doit avoir une attitude neutre entre proprios et locataires.

Si le gestionnaire n'exploite pas tous les lots : prévoir un vote en AG permettant au Gestionnaire de refacturer à la copropriété les charges de copropriété locatives des lots n'ayant pas fait l'objet de prise à bail, afin que le Syndic recouvre les dites charges auprès des propriétaires concernés.

Processus du changement

- **Informer les copropriétaires du projet de changement.**

- **Préparer un Dossier Appel d'offre Syndic**

  - Le règlement de la copropriété.
  - La copie de la convocation et du procès-verbal de la dernière assemblée générale.
  - La date de fin de l'assurance Dommages-ouvrage. (ou savoir si elle est toujours en cours)
  - Existe-t-il des sinistres en cours (à gérer) ?
  si oui, combien ?
  - Existe-t-il des procès en cours à gérer ?

- **Présélection**
  Proximité
  ou
  syndic spécialisé en RT
- **Choix** en comité restreint et communication au syndic présent

  la décision de le remplacer peut émaner du Conseil Syndical ou d'un copropriétaire,

  Inscrire à l'ordre du jour

  Envoi d'une lettre LRAR au Syndic en place pour demander de mettre à l'ordre du jour la proposition d'un nouveau Syndic

  (Président du Conseil Syndical demande le projet de convocation de l'AG)
  Au cas où il n'y aurait pas de membres du Conseil Syndical, n'importe quel copropriétaire peut envoyer (délai > > à 21 jours avant la tenue de l'assemblée générale)
- **S'organiser pour avoir la majorité des voix**

  faire une réunion préparatoire (assez difficile de réunir sur un lieu les propriétaires qui sont éparpillés dans toutes la France voire à l'étranger),
  Idée : utiliser confcallR ;

  mail pour savoir qui sera présent > pouvoir avec leur éventuel vote à la personne présente,
  (un mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, sauf si le total de ses voix et de celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat ,

  mandats ainsi remplis envoyés à un membre du bureau ou du CS (pas au syndic)

- **pendant l'AG**
  vote à la majorité **suivi éventuellement (grâce à l'article 25-1) d'un second vote majorité simple**
  bien veiller à faire signer le PV manuscrit (président, scrutateur),
  en prendre une copie

MODELE DE LRAR pour changement de syndic

Mr J……R……
……
tel: 06 ……
e-mail : …… le 24 novembre 2014

Ancien Syndic

Syndicat des copropriétaires sis :
……
……

Objet :
□ **demande d'inscription de candidature ;**
□ **résolution à mettre à l'ordre du jour de l'AG**

Lettre recommandée avec AR n° ……..

Mesdames, Messieurs,

Je vous demande par la présente de prendre en compte dans l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale de notre copropriété, les points suivants :
□ A la résolution de l'élection d'un syndic et ce en plus de votre candidature, la :

□ Candidature de ……. Mandat joint.

Vous trouverez en pièce-jointe (à annexer à la convocation d'assemblée):

… ;;;;

□ **Décision à prendre d'autorisation à donner à la Société d'exploitation de refacturer à la copropriété les charges de copropriété locatives des lots faisant l'objet d'une mutation ultérieure et n'ayant pas fait l'objet d'une prise à bail par la même société d'exploitation.. (art. 24)**

L'assemblée met aux voix l'autorisation à donner à la Société d'exploitation afin que cette dernière ait qualité de refacturer à la copropriété, les charges de copropriété locatives des lots faisant l'objet d'une mutation ultérieure et n'ayant pas fait l'objet d'une prise à bail par ladite société d'exploitation. La société d'exploitation facturera à la copropriété les charges locatives des lots concernés afin que le syndic recouvre lesdites charges auprès des copropriétaires, précision étant faite que la copropriété ne sera en capacité de rembourser la société d'exploitation, qu'après recouvrement des sommes perçues.
La résolution est mise aux voix :

Dans l'attente de vous lire et vous en souhaitant bonne réception,
Je vous prie d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de mes salutations distinguées.

Mr J…… R……
Propriétaire lots …… et ……
président . Association des Copropriétaires de ……

AG : L'ORDRE DU JOUR de l'Assemblée Générale des Copropriétaires

L'AG fait l'objet d'une convocation au minimum 21 jours avant la date. Pour une RT, l'ordre du jour type commence par les sujets classiques de toute propriété et les sujets spécifiques font l'objet de commentaires dans la colonne de droite ci-dessous

Élection du président, du secrétaire et du scrutateur	
Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos	
Discussion et approbation du budget prévisionnel n+2	
Montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux	5% du budget annuel
Compte bancaire rémunéré au nom du syndicat	Obligation de compte séparé
Élection du Conseil Syndical ; délégation et pouvoir	Typiquement 5000€ pour mesures conservatoires à engager ; 3000€ pour prise d'avis par le syndic auprès du conseil syndical et mise en concurrence
Décisions concernant certains contrats de maintenance ou de réparations (systèmes de sécurité incendie, toits terrasse,…) Remboursements de certains travaux qui auraient pu être pris en compte par la société d'exploitation (ou gestionnaire) à titre de mesure conservatoire	Sujet typique en RT et donc à prévoir par le Conseil Syndical en étroite relation avec le gestionnaire
Vote d'une convention d'assistance technique avant l'expiration de la garantie décennale ou forclusion de la police Dommages-Ouvrage	À envisager 2 ans avant cette date clé : faire voter un bilan par une société spécialisée (BatiFive, EnrBat,…) ; budget ~5000€
Décisions de travaux de réfection ou rénovation en parties communes	Généralement ces travaux sont couplés à une rénovation gérée par le gestionnaire pour les parties privatives et les locaux de service
Acquisition par le syndicat des locaux de service	S'il y a un changement d'exploitant et si la résidence est sous l'ancien régime
Envoi dématérialisé des courriers recommandés avec accusé de réception	Vote recommandé pour réduction des frais postaux
Information sur la gestion	Non soumis à vote mais bonne pratique de faire parler le gestionnaire sur la marche de la résidence

GLOSSAIRE

DO Dommage Ouvrage L'assurance dommages-ouvrage garantit le remboursement et la réparation rapides de sinistres importants pouvant intervenir dans les 10 ans suivant l'achèvement d'une construction neuve. Il est important de faire voter un bilan par une société spécialisée dans les 2 ans avant la forclusion de la police dommages-ouvrage.

Attention ; le gestionnaire locataire est responsable de signaler ou faire les déclarations des DO en partie privative (pour le compte du bailleur).

ERP établissements recevant du public Les ERP sont classés en catégories qui définissent les exigences réglementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité par exemple) en fonction des risques. Les RT ne sont pas toujours des ERP, le classement dépend du règlement de copropriété. *(sujet controversé)*

Tantième *quote-part* (ou *parts*) de la copropriété ; en général le gestionnaire d'origine en a une certaine part correspondant aux locaux de service.
tantièmes de **copropriété** déterminent fondamentalement le pouvoir de vote (nombre de voix en assemblée générale)

Décharge (disclaimer) : ce document ne vise qu'à présenter les éléments dont nous avons connaissance et ne remplace pas la consultation d'un professionnel du droit. Si vous n'êtes pas destinataire de ce message, la publication, la reproduction, la diffusion et /ou la distribution de ces informations auprès de tiers n'est pas autorisée sans autorisation écrite de la FAPRAH.