Syndic qui ne répond pas : comment réclamer les pénalités de 15 € par jour ?

Lorsque le syndic ne transmet pas les documents demandés par le conseil syndical dans le délai légal, une pénalité peut être imputée sur ses honoraires de base.

Le délai d'un mois court à compter de la demande du conseil syndical. La pénalité prévue par le texte est de 15 € par jour de retard.

1. Le fondement légal des 15 € par jour

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que le conseil syndical peut prendre connaissance et copie, à sa demande et après en avoir avisé le syndic, des pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndic et à l'administration de la copropriété.

- En cas d'absence de transmission au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, une pénalité par jour de retard est imputée sur les honoraires de base du syndic. Le décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020 fixe son montant à 15 € par jour.

2. Quelles demandes peuvent déclencher la pénalité ?

La demande doit porter sur des pièces ou documents entrant dans le champ de l'article 21. Il faut pouvoir établir qu'elle émane du conseil syndical et qu'elle a été portée à la connaissance du syndic.

- Décrire précisément chaque document ; préciser la période concernée ; éviter les demandes trop générales ou ambiguës ; conserver la preuve de l'envoi et de la réception.

3. À partir de quand calculer le retard ?

Le délai légal est d'un mois à compter de la demande du conseil syndical. Il faut donc identifier une date de départ certaine, puis constater l'absence de transmission à l'expiration du mois.

- Exemple : demande reçue le 5 mars ; délai d'un mois expirant le 5 avril ; le retard se décompte à partir du lendemain de l'expiration du délai, sous réserve du calcul juridique exact des dates et des circonstances du dossier.

4. Comment calculer la pénalité ?

Le montant réglementaire est de 15 € par jour de retard. Le texte prévoit une imputation sur les honoraires de base du syndic : il ne s'agit pas d'une somme automatiquement versée directement au conseil syndical ou à chacun de ses membres.

- Exemple indicatif : 20 jours de retard × 15 € = 300 € à imputer sur les honoraires de base du syndic, si les conditions légales sont réunies.

5. Les preuves à conserver

La solidité de la demande repose sur la traçabilité des échanges et sur l'identification des documents effectivement transmis ou manquants.

- Copie de la demande initiale ; preuve de réception ou accusé de lecture fiable ; relances ; réponses du syndic ; inventaire des pièces reçues ; dates de transmission ; contrat et décompte des honoraires de base.

6. Procédure pratique en cas de silence

Commencer par adresser une relance écrite rappelant la demande initiale, sa date de réception et la liste des pièces manquantes. Demander la transmission immédiate et signaler l'application de la pénalité prévue par l'article 21.

- Adresser la relance au syndic ; fixer un délai raisonnable de réponse ; joindre la demande initiale ; établir un tableau des jours de retard et des documents non transmis ; conserver toutes les preuves.

7. Si le syndic refuse d'appliquer la déduction

L'article 21 prévoit une voie de saisine du président du tribunal judiciaire selon la procédure accélérée au fond lorsque le syndic ne procède pas à l'imputation prévue par le texte.

- Avant toute action, vérifier que la demande entre bien dans le champ de l'article 21, que le délai d'un mois est expiré et que les preuves de réception et de non-transmission sont réunies. Un professionnel du droit pourra apprécier la stratégie et les demandes à présenter.

8. Points de vigilance

La pénalité ne doit pas être présentée comme une indemnisation personnelle automatique. Elle est prévue par la loi comme une imputation sur les honoraires de base du syndic.

- Elle concerne les demandes du conseil syndical relevant de l'article 21 ; elle ne s'applique pas indistinctement à toute demande individuelle d'un copropriétaire ; la nature des pièces, la date de réception et les transmissions partielles doivent être examinées au cas par cas.

Références juridiques et ressources

- Article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.
- Décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020, article 2.
- Décret n° 2019-503 du 23 mai 2019.

Document d'information générale. La situation doit être appréciée au regard des pièces du dossier et des textes en vigueur. Mon Expert Copro – accompagnement indépendant.