

Comment changer de syndic ?

La copropriété

Le syndic

Syndic bénévole

Gestion de syndic

Syndic de copropriété

Quelle est la composition d'un syndic de Copropriété ?

Comment fonctionne une copropriété sans syndic ?

Quel est le rôle du syndic de copropriété ?

Qu'est ce que le quitus de copropriété ?

Comment changer de syndic ?

Qu'est ce qu'un syndic professionnel ?

Comment définir un syndic provisoire ?

Les charges de copropriété

Le conseil syndical

Sauf révocation fondée sur un motif légitime[1], le changement de syndic est possible à l'échéance de son mandat. Le changement de syndic doit être décidé lors de l'assemblée générale des copropriétaires. Voici la procédure idéale pour éviter que la copropriété ne se retrouve sans syndic.

Mise en concurrence des syndics

Avant d'informer le syndic en place d'un éventuel changement, le conseil syndical doit effectuer un travail permettant de mettre en concurrence différents syndics en fonction des caractéristiques de la copropriété. Les copropriétaires peuvent aussi constituer une commission ad hoc pour établir un descriptif précis de la copropriété et sélectionner les candidats. Il faut retenir le meilleur candidat, celui qui répondra au mieux aux besoins spécifiques de la copropriété et en assurera une meilleure gestion.

Le conseil syndical devra ensuite en informer le syndic en place et les copropriétaires en rédigeant une note afin de leur faire part du projet et de ses motivations. C'est une bonne manière de prendre la température et de vérifier si une majorité se dégage ou non.

Pour que l'assemblée générale puisse se prononcer sur le changement de syndic, il faut demander l'inscription à l'ordre du jour d'un contrat de syndic concurrent. Cette demande doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, et être accompagnée de la proposition de contrat retenue.

NB : si la copropriété est dotée d'un conseil syndical, la mise en concurrence de différents contrats de syndic est obligatoire tous les 3 ans et doit être réalisée par le conseil syndical[2].

Les démarches du syndic en place

Le conseil syndical doit s'assurer que le syndic en place convoque l'assemblée générale avant l'expiration de son mandat. Le syndic doit également inscrire à l'ordre du jour deux résolutions portant sur le renouvellement de son mandat d'une part, et à défaut sur la nomination d'un des syndics pressentis et l'approbation de son contrat d'autre part.

Il faut ensuite qu'il consulte le conseil syndical sur l'ensemble des contrats de syndic avant leur examen en assemblée générale. Le syndic doit ensuite envoyer dans les délais légaux à tous les copropriétaires, la convocation à l'assemblée générale. Seront par ailleurs joints les projets de contrats des syndics sélectionnés.



La loi Alur vous oblige à mettre en concurrence les syndicats au moins tous les 3 ans.

Utilisez notre comparateur

**Comparer mon
syndic**

L'élection du syndic

C'est à l'assemblée générale d'élire le syndic de copropriété. Les copropriétaires comparent les différents projets de contrats avant le vote. Le syndic est élu à la majorité absolue de l'article 25 de la loi de 1965, c'est-à-dire à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat.

Un second vote peut avoir lieu si la majorité absolue n'est pas atteinte mais que le projet regroupe un tiers des voix de tous les copropriétaires. L'assemblée générale peut procéder à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 soit en séance, soit au cours d'une nouvelle assemblée qui devra être convoquée dans les trois mois[3].

Il est vivement conseillé aux copropriétaires d'anticiper un changement de syndic afin d'éviter une situation dans laquelle aucune majorité ne se dégagerait et qui pourrait aboutir à la mise sous administration provisoire de la copropriété pour carence de syndic.

Organiser le passage d'un syndic à un autre

L'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives de la copropriété.

La transmission des documents et archives doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces, signé par le syndic sortant et le nouveau syndic dont une copie doit être remise au conseil syndical[4]. Afin que la passation de pouvoir ne conduise pas une interruption de service, le nouveau syndic doit agir rapidement pour se voir remettre les documents et fonds nécessaires à la gestion de l'immeuble.

L'ancien syndic aura tout intérêt à transmettre les éléments, car à défaut, il s'expose à une condamnation judiciaire avec une astreinte ainsi qu'à devoir payer des intérêts de retard et des dommages et intérêts[5]. Le syndic n'a pas besoin d'une autorisation de l'assemblée générale pour agir en restitution contre le syndic précédent[6]. Le conseil syndical peut se charger du suivi de la passation, pour s'assurer que tous les éléments sont bien transmis.

[1] Article 3 du Contrat type de Syndic issu du décret 2015-342 du 26-3-2015

[2] Loi ALUR dans l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et loi MACRON du 6 août 2015.



Contactez MeilleureCopro

Les experts MeilleureCopro vous répondent dans les meilleurs délais.

Contactez-nous

Réduire vos charges de copropriété gratuitement.

MeilleureCopro facture à la copropriété un pourcentage sur les économies générées. La baisse de vos charges est donc gratuite !

En savoir plus

Nos partenaires



THE
**FRENCH
PROPTech**



MeilleureCopro

Une expertise fondée sur
8 millions d'annonces immobilières

Nous contacter :

☎ 01 79 73 17 21

☎ Nous contacter



À propos



Vos guides pratiques de la copropriété +

Accès direct aux offres, vous êtes... +

