

FICHE PRATIQUE N°1 : CHANGER DE SYNDIC

Le Syndic est élu par l'Assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 c'est à dire à la majorité absolue des tantièmes totaux de la copropriété (sur les détails des modalités de désignation du syndic, se reporter au point numéroté 3 de notre fiche)

Tout copropriétaire quel qu'il soit, et quel que soit ses tantièmes, peut demander la mise en concurrence du syndic. Il suffira qu'il suive scrupuleusement les étapes décrites ci-dessous

Ces mêmes étapes devront être suivies par le conseil syndical.

Un appel d'offres entre différents syndics doit être préalablement effectué.

A noter que la loi ALUR du 24 mars 2014 ainsi que la loi MACRON du 6 août 2015 est venue modifier l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et instaurer une obligation de mise en concurrence du Syndic par le Conseil Syndical.

Cette nouveauté sera détaillée au paragraphe 1.

1. Rechercher un nouveau syndic

En plus de tous les points subjectifs, propres à chaque contexte, à chaque copropriété, et à chaque conseil syndical dont nous ne saurions être jugés dans cette fiche, il conviendra, a minima, de vérifier les points cités ci-dessous :

- Immatriculation au RCS
- Carte professionnelle Syndic
- Garantie financière Syndic avec nom et coordonnées de la société
- Assurance responsabilité civile professionnelle de la société
- Le contrat de syndic proposé doit être conforme au décret du 26 Mars 2015 (voir raccourci sur notre site – Services Immobiliers - Syndic)

ATTENTION ! La loi ALUR est venue ajouter une obligation de mise en concurrence du Syndic par le Conseil Syndical à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965. La Loi Macron a en outre introduit un assouplissement.

Cette obligation ne s'appliquera que tous les trois ans, avec possibilité d'une dispense votée par l'assemblée (en vigueur à compter du 8 novembre 2015).

Le Conseil Syndical doit désormais réaliser un appel d'offres lors de chaque Assemblée appelée à se prononcer sur la désignation du syndic. Chaque année donc, si votre syndic est désigné pour une durée d'une année.

Cette obligation ne se substitue pas, à la possibilité de tout copropriété, de porter la proposition du syndic de son choix à l'ordre du jour.



Critères de l'appel d'offres

Pour faciliter votre consultation des différents syndics, préparez une liste des questions type à poser ou à leur soumettre pour réponse par écrit : types de copropriétés gérées, organisation interne, équipe de gestion, services en ligne proposés, nombre de visites par an (avec ou sans rapport), nombre de réunions de Conseil Syndical par an etc...

2. Mettre la question du changement de syndic à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

Qui ?

Comme dit plus haut, tout copropriétaire quel qu'il soit, peut demander au syndic en place de porter cette question à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale. Mais plus généralement, c'est le conseil syndical qui effectue cette lourde tâche...

Comment ?

Il faudra adresser une lettre recommandée avec accusé de réception demandant au syndic actuel, de porter cette résolution à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

Il conviendra de joindre à cette lettre recommandée dûment rédigée et signée, le ou les contrats des syndics dont vous souhaitez voir étudier la candidature. Etant précisé que si vous décidez de porter à l'ordre du jour de l'Assemblée plusieurs syndics, il conviendra alors de proposer la rédaction d'autant de projets de résolution qu'il y aura de syndic.



Courrier au Syndic

Vous pouvez demander au syndic pressenti de vous aider à effectuer ces démarches et notamment de vous proposer une lettre type pour mettre un syndic à l'ordre du jour de l'Assemblée. Faites préciser dans ce courrier que la résolution relative à l'approbation des comptes devra être portée à l'ordre du jour avant la résolution concernant le changement de syndic. En effet, une fois le syndic évincé, il quitte la séance. Il ne pourra donc plus répondre à vos questions sur les comptes !

Quand ?

Cette lettre recommandée pourra être adressée au syndic à tout moment avant la tenue de l'Assemblée Générale, et au plus tard au moins 6 semaines avant la date de tenue de l'Assemblée.

En tout état de cause, une fois l'Assemblée Générale convoquée, il ne vous sera plus possible de faire cette démarche. Le syndic ne peut modifier l'ordre du jour d'une Assemblée déjà convoquée.

Il faudra alors attendre la prochaine Assemblée.

Où ?

Le choix du lieu de l'Assemblée Générale peut avoir son importance. En effet, dans le cas où l'Assemblée Générale est réunie dans les locaux du Syndic, il est probable que le Syndic sortant qui fournit la salle de réunion demande aux copropriétaires et au nouveau Syndic de ne pas rester dans ses locaux.

Dans ce cas, il faudra prévoir un endroit où l'Assemblée Générale pourra se poursuivre sinon il faudra établir un procès-verbal de carence pour les résolutions restantes et convoquer une nouvelle Assemblée Générale. Cette dernière solution n'est pas recommandée compte tenu du retard pris (le temps que le nouveau Syndic prenne en mains les dossiers et convoque une nouvelle Assemblée Générale, il va se passer au moins 3 mois) et des coûts liés à cette nouvelle Assemblée.

L'idéal est de prévoir de réunir l'Assemblée Générale dans une salle ou un endroit neutre pour permettre la délibération de l'Assemblée Générale sur l'ensemble des points de l'ordre du jour.

3. Voter le changement de syndic

La méthode du changement de syndic peut apparaître brutale.

Si le syndic en place n'est pas reconduit, il quittera la séance après son éviction. *



Secrétariat de séance

Avant le début de l'Assemblée, il est conseillé à un membre du conseil syndical de demander à être élu secrétaire de séance afin de veiller à la bonne rédaction du procès verbal. Le secrétariat de séance pourra être repris par le nouveau Syndic après sa désignation.

Si ce n'est possible et que le Syndic « sortant » est élu secrétaire de séance, demander à ce qu'il édite ou produise en séance le procès-verbal des débats y compris la résolution élisant le nouveau Syndic afin de vérifier que la rédaction du procès-verbal est conforme aux décisions prises et aux votes des copropriétaires.

Plus il y a de propositions de contrats de syndics à l'ordre du jour de l'Assemblée, plus les votes peuvent être « morcelés » et plus la décision est difficile à prendre en cours de séance.

Il est donc très important que la question du changement de syndic ait été travaillée de manière approfondie et déterminée par le conseil syndical et qu'il puisse lors de l'Assemblée exposer les modalités de sa mise en concurrence et s'il existe une préférence pour l'une des candidatures.

La désignation du nouveau syndic ou la confirmation du syndic en place sera d'autant plus facile que le conseil syndical se sera investi et aura travaillé de manière approfondie cette question.



Déroulement des débats

Une fois que tous les syndics se seront présentés à l'assistance, vous pouvez leur demander de quitter quelques minutes la salle afin de vous permettre de discuter et débattre librement sur les différentes présentations, avant de procéder au vote. Cela permettra d'éviter les blocages et difficultés lors du vote.

Dans tous les cas, chaque syndic sera soumis au vote. Quel qu'en soit le nombre. Un par un.

Certains copropriétaires peuvent en effet, décider de voter CONTRE toutes les candidatures.



Comptabilisation des votes

Afin de faciliter le décompte des voix, il est conseillé au scrutateur de préparer une page par syndic sur laquelle, il prendra scrupuleusement le nom et les tantièmes associés des votes « CONTRE » et des « ABSTENTIONS » et veillera à ce que le secrétaire de séance consigne exactement ces votes.

Il n'est pas nécessaire de décompter les votes « POUR », ceux-ci étant déduit de la différence du total des présents et représentés avec les votes « CONTRE » et les « ABSENTIONS ».

Le Syndic est élu par l'Assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 c'est à dire à la majorité absolue des tantièmes totaux de la copropriété.

La Cour de cassation s'est prononcée par une décision du 5 novembre 2014 sur les règles de majorités applicables à la désignation du syndic en cas de pluralité de candidatures (Cass. 3e civ., 5 nov. 2014, n° 13-26.768) : en cas de mise en concurrence de candidatures pour l'élection du syndic, l'assemblée générale ne peut valablement procéder à un second vote à la majorité simple sans avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25.

A l'issue de ces votes, si un des syndics candidats obtient plus de 50% des tantièmes de tous les copropriétaires qui composent la copropriété (présents, représentés et absents) **POUR** lui (par exemple plus de 5 000 sur 10 000), Il est alors élu.

La situation peut parfois conduire à un second vote.

En effet, lorsqu'aucun candidat n'a obtenu plus de 50% des tantièmes mais qu'un ou plusieurs syndics candidats ont obtenu plus de 33,33 % soit le tiers des tantièmes des copropriétaires qui composent la copropriété (présents, représentés et absents) **POUR** lui (par exemple plus de 3 334 sur 10 000).

Dans ce cas, il est possible de procéder à un second vote sur ces candidatures à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965 c'est à dire la majorité des tantièmes des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic désigné sera celui qui aura obtenu plus de 50% des tantièmes des copropriétaires présents et représentés **POUR** lui.

La Cour de cassation s'est prononcée par une décision du 5 novembre 2014 sur les règles de majorités applicables à la désignation du syndic en cas de pluralité de candidatures (Cass. 3e civ., 5 nov. 2014, n° 13-26.768) : en cas de mise en concurrence de candidatures pour l'élection du syndic, l'assemblée générale ne peut valablement procéder à un second vote à la majorité simple sans avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25.

A NOTER : Si l'assemblée générale ne souhaite pas procéder à un second vote alors qu'elle le peut ou si aucun candidat n'a obtenu le tiers des voix des copropriétaires, une nouvelle Assemblée devra être convoquée dans les trois mois de la tenue de la première Assemblée Générale pour désigner le syndic, à la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

LA SUITE

Remise des pièces : Une fois le nouveau Syndic élue, il prend ses fonctions immédiatement et s'attachera à rapidement prendre contact avec son prédécesseur en vue de programmer la récupération des pièces.

La loi a fixée plusieurs délais : l'article 18-2 loi 10 juillet 1965 dispose qu'*« En cas de changement de syndic, 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 du syndicat. Dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires a fait le choix de confier tout ou partie de ses archives à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic. Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat. »*

Il convient d'être particulièrement vigilant pendant cette période car la copropriété continue de « vivre » et doit pouvoir honorer ses prestataires, fournisseurs et salariés (notamment le(s) salarié(s) de la copropriété).

Pour plus d'informations

N'hésitez pas à nous consulter !

www.novadb.fr

contact@novadb.fr