

LA	RÉGIE	
	IMMOBILIÈRE	
LOCATION	GESTION	SYNDIC

Le plus simple pour changer de syndic est de ne pas renouveler son mandat à son échéance.

Il faut simplement veiller alors à désigner, au cours de l'AG qui marque la fin du mandat du syndic actuel, un nouveau syndic, puisque toute copropriété doit avoir un syndic.

Donc en résumé, si vous décidez de ne pas renouveler votre syndic actuel, vous devez vous y prendre à l'avance, trouver un nouveau syndic, vous mettre d'accord avec lui sur les conditions de son mandat (honoraires notamment) et lui demander de préparer un contrat qui devra être soumis au vote lors de l'AG. Le plus simple est que le conseil syndical se charge de toute cette recherche, sachant qu'en dernier lieu, ce sera à l'Assemblée Générale de voter.

5 étapes pour changer de syndic

① Déterminez l'échéance du contrat de votre syndic :

Les syndics sont nommés pour 1 à 3 années renouvelables, selon leur contrat (ou mandat).

Chaque copropriétaire peut présenter un ou plusieurs syndics au vote de l'Assemblée Générale.

Conseil de La Régie Immobilière ...

- ↳ Nous vous recommandons d'engager vos démarches de recherche d'un nouveau syndic entre 3 et 6 mois avant l'Assemblée Générale.

② Obtenez des contrats auprès des syndics :

Conseil de La Régie Immobilière ...

- ↳ Examinez soigneusement les honoraires de gestion courante réclamés mais aussi les honoraires des prestations particulières (en cas de travaux, de recouvrement contentieux des charges ...).
- ↳ Vérifiez également qu'il soit inscrit dans la proposition de contrat du syndic :
- Le nom et l'adresse de son organisme de garantie censé couvrir les fautes professionnelles du syndic,
 - le montant de la garantie et le numéro de sa carte professionnelle de gestion immobilière laquelle est délivrée par la préfecture

③ Envoyez ces contrats par courrier recommandé avec accusé de réception à votre syndic actuel avant que la convocation ait été établie :

Sélectionnez les contrats que vous souhaitez soumettre aux copropriétaires (en général 2) et faites les parvenir par lettre recommandée avec Accusé de Réception au syndic actuel en lui demandant sur une lettre jointe de les proposer au vote de la prochaine Assemblée Générale.

Le syndic en place devra alors joindre ces contrats à la convocation de l'Assemblée Générale (décret du 27 mai 2004 art.10) :

Dans l'hypothèse de la présentation d'un seul concurrent au syndic en place, l'ordre du jour devra comporter 2 résolutions distinctes dans la convocation à l'Assemblée Générale, qui feront l'objet d'un vote séparé :

- le renouvellement du syndic en place,
- la nomination d'un nouveau syndic en cas de non renouvellement du syndic en place.

Ces 2 résolutions permettent à l'Assemblée qui décide de non renouvellement du mandat du syndic en place, de pourvoir à son remplacement et évite toute discontinuité dans les fonctions.

De plus et désormais, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent, **à tout moment**, notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale. Le syndic en place a l'obligation de porter ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine Assemblée.

Attention, si la convocation a déjà été établie par le syndic, c'est probablement trop tard, vous devrez patienter jusqu'à la fin de son mandat.

Vous pouvez également engager une procédure de révocation ou demander sa démission, mais cette procédure est nettement plus lourde.

④ Attendez la convocation et transmettez en une copie au(x) syndic(s) retenu(s) :

Transmettez copie de la convocation à l'Assemblée Générale aux syndics retenus pour le remplacement de votre syndic actuel. Le syndic mis en concurrence n'aura pas toujours la délicatesse de le faire...

⑤ Votez le jour de l'Assemblée :

Comme l'Assemblée Générale n'est jamais obligée de renouveler le mandat du syndic lorsqu'il arrive à son terme, il ne vous reste plus qu'à voter pour le syndic de votre choix.

Les 2 résolutions « le renouvellement du syndic en fonction » et « la nomination de son successeur » sont d'abord toutes 2 votées à la majorité de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires présents ou non + 1 voix).

Si la majorité requise n'est pas atteinte mais que la résolution a recueilli au moins 1/3 des voix de la copropriété, un second vote peut avoir lieu immédiatement à la majorité de l'article 24 (majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée : le nombre de voix « pour » est supérieur au nombre de voix « contre »).

Rappel : le vote sur toutes les propositions des contrats des syndics candidats est obligatoire même si dès le 1^{er} vote un syndic parvient à rassembler la majorité requise (majorité de l'article 25 ou de l'article 24 lors d'un second vote).

Conseil de la Régie Immobilière ...

↪ Bien que la loi oblige un secrétaire de séance (soit le syndic en fonction dans 99 % des AG), à mener l'Assemblée à son terme, il est possible que le syndic remercié quittera l'AG en cours de séance dès la nomination du nouveau syndic.

Pour parer à cette éventualité, 2 possibilités :

- Assurez-vous de la présence des cabinets candidats pour éventuellement terminer l'AG sous leur direction,
- Ou, en début d'AG, il faut veiller à nommer un copropriétaire et non le syndic sortant comme secrétaire de l'Assemblée.

L'ancien syndic dispose alors d'un mois pour transmettre les fonds disponibles à son successeur et de deux mois supplémentaires pour transmettre le solde des fonds et l'état des comptes.