

CONSEILS POUR CHANGER DE SYNDIC AVANT, PENDANT et APRES L'ASSEMBLEE GENERALE

Avant l'assemblée générale

La candidature du nouveau syndic doit être inscrite à l'ordre du jour de la prochaine AG

Le syndicat des copropriétaires ne délibère valablement que sur des points inscrits à l'ordre du jour, et adressée au syndic en courrier recommandé avec accusé de réception. La présentation d'une candidature en cours d'AG n'est pas valable. En effet, en cas d'élection dans ces conditions du nouveau syndic, n'importe quel copropriétaire opposant ou défaillant aurait deux mois pour contester la légitimité du vote, ce qui mènerait la copropriété vers l'administration judiciaire provisoire.

Pour inscrire une question à l'ordre du jour n'importe quel copropriétaire peut en faire la demande au syndic en place. La demande peut être faite tout au long de l'année, le syndic actuel n'a pas d'autre choix que de la mettre à l'ordre du jour, sauf si il estime qu'il est trop tard pour inscrire cette question dans sa convocation (convocation déjà postée, en cours d'affranchissement, sous enveloppe, etc...). D'où l'intérêt d'agir bien en amont.

L'élection du syndic a pour résultat l'approbation de son contrat et notamment de ses modalités particulières d'exécution. **Il faut donc que la demande de mise à l'ordre du jour contienne le contrat du syndic candidat**. En même temps que la convocation, le syndic actuel devra notifier à tous les copropriétaires une copie du contrat. L'assemblée pourra approuver le contrat sans aucune contestation ultérieure possible.

Conseils CSPC : Pour réussir un changement de syndic, l'idéal est d'envoyer la demande de mise à l'ordre du jour 3 mois avant la date prévue de l'Assemblée Générale. Si les assemblées se déroulent habituellement dans les locaux du syndic, il faut demander que l'assemblée se déroule, toujours dans la commune de la copropriété, dans une salle communale ou autre. Ainsi en cas de changement de syndic cela évitera à l'assemblée de se terminer dans la rue ou dans un bar car les syndics non renouvelés dans leur fonction acceptent rarement que l'assemblée se termine chez eux.

La réunion des copropriétaires en assemblée générale

Le syndic de copropriété est élu par le syndicat des copropriétaires. Pour changer de syndic il faut donc réunir les copropriétaires en assemblée générale.

Ce changement ne peut se faire qu'à certains moments :

- à la fin du mandat du syndic actuel
- révocation en cours de mandat du syndic actuel pour motifs graves ou sérieux
- démission des fonctions du syndic actuel en cours d'exercice

En principe, le contrat du syndic en place se termine obligatoirement après la date de l'AG afin d'éviter de recourir à l'administration judiciaire en l'absence de syndic. (en cas d'élection d'un nouveau syndic, le contrat du syndic sortant prend fin le jour de l'assemblée)

Le syndic des copropriétaires est élu à la majorité de l'article 25 (de la loi du 10 juillet 1965)

Pour être élu, le syndic candidat doit réunir au moins 50 % des tantièmes de tous les copropriétaires **qu'ils soient présents ou non**

Si les 50 % ne sont pas atteints : soit aucun des candidats a obtenu 33 % des voix : il faut donc reconvoquer une AG pour élire un nouveau syndic. Si entre les deux assemblées, le mandat du syndic en place devait expirer, le syndicat des copropriétaires se retrouverait sans syndic et devrait recourir à l'administration judiciaire.

- Soit un des candidats a obtenu au moins 33 % des voix : on peut procéder alors immédiatement à un second vote à la majorité des copropriétaires **présents ou représentés**. Il s'agit de la « passerelle de l'article 25-1 »

Conseils CSPC : Pour réussir un changement de syndic, il y a deux points importants compte tenu des conditions de majorité

Les copropriétaires à l'initiative du changement doivent réaliser une information pré-électorale auprès des autres copropriétaires : pourquoi ils souhaitent changer de syndic, présenter les motivations du changement en analysant la gestion du syndic actuel et en la comparant aux bénéfices attendus avec le nouveau syndic.

Avant de mettre la question à l'ordre du jour, les copropriétaires à l'initiative du changement peuvent étudier les propositions de plusieurs candidats. Par contre il est conseillé de mettre à l'ordre du jour une seule candidature en plus du syndic proposant son renouvellement

Un changement avec 3 nouvelles propositions ne ferait que diviser les voix entre les candidats laissant toutes les chances au syndic actuel d'être le seul à obtenir 33 % des voix, et du coup, à être reconduit dans ses fonctions à la majorité 25-1

Si les copropriétaires n'arrivent pas à pré-sélectionner un ou deux syndics candidats, il est conseillé de leur demander qu'il se présente à l'AG au moment du vote de l'élection du syndic. Le syndic qui fera la meilleure présentation lors de l'assemblée sera alors celui qui aura le plus de chance d'être élu. Il faut prévenir le ou les syndics candidats de la date de l'assemblée afin qu'il soit disponible au cas où il serait élu. S'il est élu, c'est lui qui continue l'assemblée.

Pendant l'assemblée générale

Contrôle des pouvoirs :

Les pouvoirs envoyés en blanc au syndic doivent être donnés au président élu de l'assemblée en vue d'être distribués.

Si des pouvoirs contiennent des consignes de vote, celui qui le reçoit doit suivre les indications qui peuvent être contraire à son vote personnel.

Certains pouvoirs seront donnés sans indication, celui qui en reçoit un pourra voter comme il entend pour le compte de son mandat.

D'expérience, les assemblées générales sont malheureusement et très souvent peu fréquentées, les pouvoirs ont donc un rôle important pour atteindre ou non les majorités requises.

Conseils CSPC : Chaque mandataire, copropriétaire ou non, peut recevoir dans tous les cas jusqu'à trois pouvoirs. Il peut recevoir plus de trois pouvoirs si le nombre total des tantièmes de vote qu'il détient par délégation ou directement n'excède pas 5 % du total des tantièmes de tous les copropriétaires. En restant sous ces 5 % du total des tantièmes, le nombre de pouvoir n'est pas limité.

La constitution du bureau

Il est conseillé d'élire un copropriétaire aux fonctions de secrétaire : en général, c'est le syndic qui assure en assemblée le secrétariat. Un syndic démis de ses fonctions pourrait quitter l'assemblée en oubliant de laisser la feuille de présence, le début du procès verbal et les pièces nécessaires à la bonne poursuite de l'assemblée. Il deviendrait alors difficile de continuer l'assemblée sereinement.

Le vote du syndic

Pour être élu, le syndic candidat doit réunir au moins 50 % des tantièmes de tous les copropriétaires **qu'ils soient présents ou non**.

Que se passe-t-il si les 50 % ne sont pas atteints ?

- soit aucun des candidats a obtenu 33 % des voix : il faut reconvoquer une AG pour élire un nouveau syndic. Si entre les deux assemblées, le mandat du syndic en place devait expirer, le syndicat des copropriétaires se retrouverait sans syndic et devrait recourir à l'administration judiciaire.
- soit un des candidats a obtenu au moins 33 % des voix : on peut procéder alors immédiatement à un second vote à la majorité des copropriétaires **présents ou représentés**. Il s'agit de la « passerelle de l'article 25-1 ».

Une fois le vote réalisé :

- L'ancien syndic est réélu par l'assemblée, l'assemblée se poursuit avec le syndic en place.
- L'ancien syndic n'est pas réélu, il est démis immédiatement de ses fonctions.

Concrètement, il prend ses affaires et quitte l'assemblée.

Les astuces données permettent la bonne continuité de l'assemblée :

- Le copropriétaire secrétaire a gardé les documents nécessaires à la poursuite de l'assemblée
- Le syndic candidat, qui avait été préalablement averti, rejoint l'assemblée en quelques instants pour poursuivre les points inscrits à l'ordre du jour
- L'assemblée se déroule dans une salle indépendante, l'ancien syndic ne peut pas vous obliger à déménager pour poursuivre la réunion

A ce moment le président de séance appelle le syndic candidat qui prend alors la place de l'ancien syndic et poursuit l'assemblée conformément à l'ordre du jour dressé par l'ancien syndic

Après l'assemblée générale

La diffusion du procès verbal de l'assemblée générale

C'est au syndic de diffuser le procès verbal de l'assemblée générale, c'est donc à votre nouveau syndic de le diffuser dans son intégralité. La réception du procès verbal par voie recommandée ouvre le délai de deux mois de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

La gestion courante

Le nouveau syndic assure sa mission et représente le syndicat des copropriétaires dès le moment où il est élu. Il y a donc une continuité parfaite des services apportés par le syndic.

La gestion des travaux

Si des travaux étaient en cours au moment du changement de syndic, le nouveau syndic assistera et représentera la copropriété aux réunions de chantier et dans le suivi des travaux.

La gestion des abonnements et contrat en cours

Le syndicat des copropriétaires continue de bénéficier des mêmes services qu'auparavant

La reprise de la comptabilité

Le nouveau syndic reçoit de l'ancien syndic, dans un délai légal de 1 à 2 mois suivant la nature des pièces, le dossier de la copropriété.

A réception il doit reprendre la comptabilité de l'exercice en cours. C'est un travail important qui peut selon le nombre de lots et la complexité de la copropriété prendre un certain temps.

Ainsi, si l'élection du nouveau syndic a lieu quinze jours avant la date d'échéance d'un appel de fonds il est normal que cet appel soit envoyé avec quelques semaines de retard. Très souvent l'ancien syndic n'a pas encore remis les pièces comptables d'où l'impossibilité de générer l'appel.

En cas de copropriété gérée par un compte bancaire séparé, le syndic signale, à la banque titulaire du compte, le changement de syndic en lui transmettant une copie du procès verbal de l'assemblée générale ainsi qu'une copie du contrat de syndic signé.

En cas de changement de syndic, la situation comptable de chacun des copropriétaires vis-à-vis du syndicat reste la même et les paiements doivent être envoyés au nouveau syndic. L'ancien syndic n'ayant plus vertu à encaisser ou émettre des paiements.