

FICHE PRATIQUE n° 1

LE CHANGEMENT DE SYNDIC

- 1 Pourquoi mettre en concurrence le syndic en place ?
- 2 Dans quels cas la mise en concurrence du syndic est-elle obligatoire ?
- 3 Comment mettre en concurrence son syndic ?
- 4 Les différentes étapes de la mise en concurrence d'un contrat de syndic
- 5 La mise en concurrence du premier syndic (syndic de promotion)
- 6 En pratique

1- Pourquoi mettre en concurrence le syndic en place ?

Pour en changer (mauvaise collaboration, honoraires injustifiés, carence de gestion, etc.) ;

Pour mieux négocier les conditions de son contrat et notamment ses tarifs

Pour répondre à la nouvelle obligation de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par la loi MACRON du 6 août 2015) entrée en vigueur le 6 novembre 2015.

2- Dans quels cas l'obligation de mise en concurrence du syndic est obligatoire ?

Ce que dit la loi :

Selon l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi MACRON, la mise en concurrence du syndic est obligatoire tous les trois ans pour toutes les copropriétés.

Cependant, il est possible de déroger à cette obligation de mise en concurrence si « l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire » dispense le conseil syndical de cette obligation. Cette question devra être inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale et votée à la majorité de l'article 25.

En principe, seul le conseil syndical est soumis à une obligation de mise en concurrence du syndic. Le conseil syndical devra, au minimum tous les trois ans, voire plus souvent s'il le souhaite, lancer un appel d'offres afin de comparer différentes propositions de contrats de syndic avant d'en proposer un ou plusieurs à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Cette obligation de mise en concurrence n'empêche évidemment pas tout copropriétaire de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale d'un projet de contrat de syndic (article 10 du décret du 17 mars 1967) qu'il aura envoyé en lettre RAR avant la préparation de l'ordre du jour de la future assemblée générale.

3- Comment mettre en concurrence le contrat de syndic ?

La mise en concurrence par le conseil syndical :

L'obligation de mise en concurrence du syndic n'oblige pas le conseil syndical à présenter plusieurs contrats à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Si après avoir obtenu les devis d'un ou plusieurs syndics le conseil syndical considère que le syndic en place présente le contrat le plus intéressant il n'est pas obligé d'en soumettre un autre en assemblée générale. Il devra seulement justifier avoir procédé à la mise en concurrence obligatoire (il devra disposer des autres contrats analysés et éventuellement présenter les résultats de sa mise en concurrence dans le cadre de son rapport de mandat de conseil syndical)

L'inscription d'un autre contrat de syndic à l'ordre du jour (par le conseil syndical ou par tout copropriétaire) :

L'inscription d'un autre contrat de syndic à présenter à l'assemblée générale doit être envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception (lettre RAR) dans un délai « acceptable ». C'est-à-dire au moins un mois et demi avant l'envoi de la convocation d'assemblée générale aux copropriétaires. Il est souhaitable d'en informer le conseil syndical par simple lettre s'il n'est pas à l'initiative de la demande. Cela lui permettra de vérifier, lors de l'élaboration de l'ordre du jour avec le syndic, que la demande a bien été respectée.

4- Les différentes étapes de la mise en concurrence d'un contrat de syndic :

- Elaborer le cahier des charges de la copropriété grâce à la « fiche d'identité de la copropriété », « la fiche des besoins du conseil syndical » et de « la fiche d'identité du syndic » ou élaborer un projet de contrat type adapté au recensement des besoins de la copropriété (nombre de visites, etc.).
- Envoyer le cahier des charges de la copropriété (ou du projet de contrat type) aux syndics identifiés.
- Comparer les offres reçues : Quelles sont les prestations incluses dans le forfait de base ? Sont-elles cohérentes avec le besoin de la copropriété ? Quel est le montant des prestations supplémentaires facturées hors du forfait ? etc.
- Négocier les propositions de contrat, rencontrer des différents syndics afin d'approfondir certains points et entamer des négociations (coût. type de prestations incluses, etc.).
- Etablir le contrat type définitif avec le ou les syndics sélectionnés.
- Inscrire la question à l'ordre du jour de l'assemblée générale (joindre le ou les projets de contrats conformes au contrat type).
- Si plusieurs contrats sont présentés à l'ordre du jour de l'assemblée générale, l'article 21 prévoit que le conseil syndical « peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés. »
- Voter en assemblée générale à la majorité de l'art. 25

5- En pratique :

- La mise en concurrence difficile :

Le syndic étant « maître » de l'ordre du jour. il a longtemps été difficile pour les copropriétaires de le mettre en concurrence : contrats envoyés en lettre RAR non inscrits à l'ordre du jour, « oubli » du syndic, délai « trop courts », convocations adressées précipitamment par le syndic, etc .

Mais la loi a progressivement cadré les choses :

-Obligation d'élaborer l'ordre du jour en concertation avec le conseil syndical (article 26 du décret du 17 mars 1967)

-Obligation de mise en concurrence par le conseil syndical au minimum tous les trois ans.

Lors d'une demande de mise en concurrence du syndic en place faite par un copropriétaire, penser à la communiquer au conseil syndical qui pourra ainsi vérifier, lors de l'élaboration de l'ordre du jour avec le syndic, que la demande a bien été respectée.

- La mise en concurrence est obligatoire « tous les trois ans » :

Que faire pour les contrats de deux ans renouvelés pour deux ans :

Il est fortement recommandé de ne pas accepter les contrats de 2 ans et d'obliger le syndic à proposer un contrat d'un an

Le délai de mise en concurrence tous les trois ans est un minimum, rien n'empêche de mettre en concurrence le contrat au bout de deux ans.

- Les difficultés à trouver d'autres syndicats pour assurer une mise en concurrence

Dans certaines régions. il peut être plus difficile de trouver des syndicats intéressés pour proposer des contrats, notamment pour les « petites copropriétés ».

Suggestion : si les copropriétaires ne connaissent pas d'autres syndicats, il faut rechercher dans un annuaire professionnel, contacter les fédérations pour connaître les syndicats intervenant sur le territoire, ou encore se renseigner auprès des copropriétés voisines. Un des copropriétaires peut présenter sa candidature au poste de syndic non professionnel, son projet de contrat, conforme à la loi ALUR, doit être joint à la convocation, contactez l'ARCNA, elle assiste, forme et assure les syndicats bénévoles.

- L'assemblée générale est convoquée sans les contrats de syndicats concurrents :

Il arrive que :

- Certains syndicats ne respectent pas la demande d'inscription d'un autre contrat à l'ordre du jour.

Suggestion : envoyer la demande au syndic en LRAR avec les différents contrats au moins un mois et demi avant l'envoi de la convocation et mettre le conseil syndical en copie le cas échéant (voir plus haut) ;

- La convocation soit envoyée sans concertation préalable avec le conseil syndical :

Suggestion : demander au syndic de convoquer une nouvelle assemblée générale à ses frais dont l'ordre du jour devra obligatoirement être préparé en concertation avec le conseil syndical (article 26 du décret du 17 mars 1967);

- Si vous vous retrouvez « bloqués » le jour de l'assemblée générale sans proposition de contrat du syndic sortant.

Solution : L'art

88 de la loi dite MACRON n° 2015-990 du 6 août 2015 a modifié l'article 17 de la loi du 10 juillet 1967 en y ajoutant un alinéa. Celui-ci dispose que lorsque la copropriété est dépourvue de syndic, « l'assemblée générale peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de désigner un syndic. »

Il convient de rappeler que cette faculté de convoquer **ne s'applique pas** lorsque la désignation du syndic était à l'ordre du jour de l'assemblée générale et qu'il n'a pas été nommé pour défaut de majorité. Dans ce cas particulier, la seule voie pour désigner le syndic est toujours la voie judiciaire en saisissant le TGI.