

# COPROACTIVE

Le syndic de copropriété  
proche, transparent et réactif

## Comment changer de syndic ?

Toutes les étapes clés à suivre  
pour un changement réussi



## Sommaire

1. Pourquoi changer de syndic ? .....	2
2. Quand peut-on changer de syndic ?.....	2
3. Comment changer de syndic ? .....	3
1ère étape : Faire un point de votre situation .....	3
2ème étape : Consultez des syndicats .....	4
3ème étape : Comparer les offres reçues.....	5
4ème étape : Préparer l'Assemblée générale.....	5
5ème étape : Déroulement de l'Assemblée générale.....	6
6ème étape : Transition avec le nouveau syndic .....	7
4. Nous contacter.....	9

## 1. Pourquoi changer de syndic ?

Le syndic est le mandataire du syndicat des copropriétaires et doit remplir plusieurs missions. Il représente la copropriété et s'occupe de sa gestion administrative et financière. Il est également chargé d'entretenir l'immeuble et d'exécuter les décisions prises en assemblée générale comme l'indique la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le syndic de copropriété est élu en Assemblée générale par l'ensemble des copropriétaires. Toutefois, il arrive qu'au fil du temps, l'insatisfaction augmente dû à un manque de transparence, un manque de réactivité et une mauvaise communication. Afin de ne pas rester bloqué dans cette situation qui n'est pas satisfaisante, il est préférable d'envisager le changement de syndic et donc de procéder à son non-renouvellement.

Rappel : L'élection d'un syndic de copropriété est obligatoire depuis la loi du 10 juillet 1965 et a été maintenue dans la loi ALUR du 24 mars 2014.

Au 1er juin 2020, la réforme du droit de la copropriété est entrée en vigueur et plusieurs mesures décidées à l'automne dernier par ordonnance, en complément de la loi Elan de novembre 2018, sont entrées en vigueur telle que la fin de l'obligation de mise en concurrence seulement tous les trois ans.

En effet, cette mise en concurrence doit désormais intervenir à chaque fois que l'assemblée générale des copropriétaires est appelée à désigner le syndic. Et ce quelle que soit la configuration : prolongation du syndic en cours ou désignation d'un nouveau. Si la durée du mandat du syndic est d'un an, la mise en concurrence sera annuelle ! En revanche, cette réforme du droit de la copropriété ne se montre pas davantage coercitive à l'égard du conseil syndical ; elle ne prévoit pas de sanction ni de peine d'irrégularité à une décision de désignation du syndic de copropriété sans mise en concurrence préalable.

## 2. Quand peut-on changer de syndic ?

Un mandat de syndic a une durée comprise entre un et trois ans. Une fois que le mandat de syndic arrive à échéance, l'assemblée générale des copropriétaires doit alors se prononcer sur le renouvellement ou non du syndic de copropriété. C'est donc le moment pour changer de syndic.

*Les conseils de CoproActive :*  
*Lors de l'assemblée générale, il vous est possible de montrer votre satisfaction ou non du syndic et de sa gestion lors du vote du quitus au syndic.*

### 3. Comment changer de syndic ?

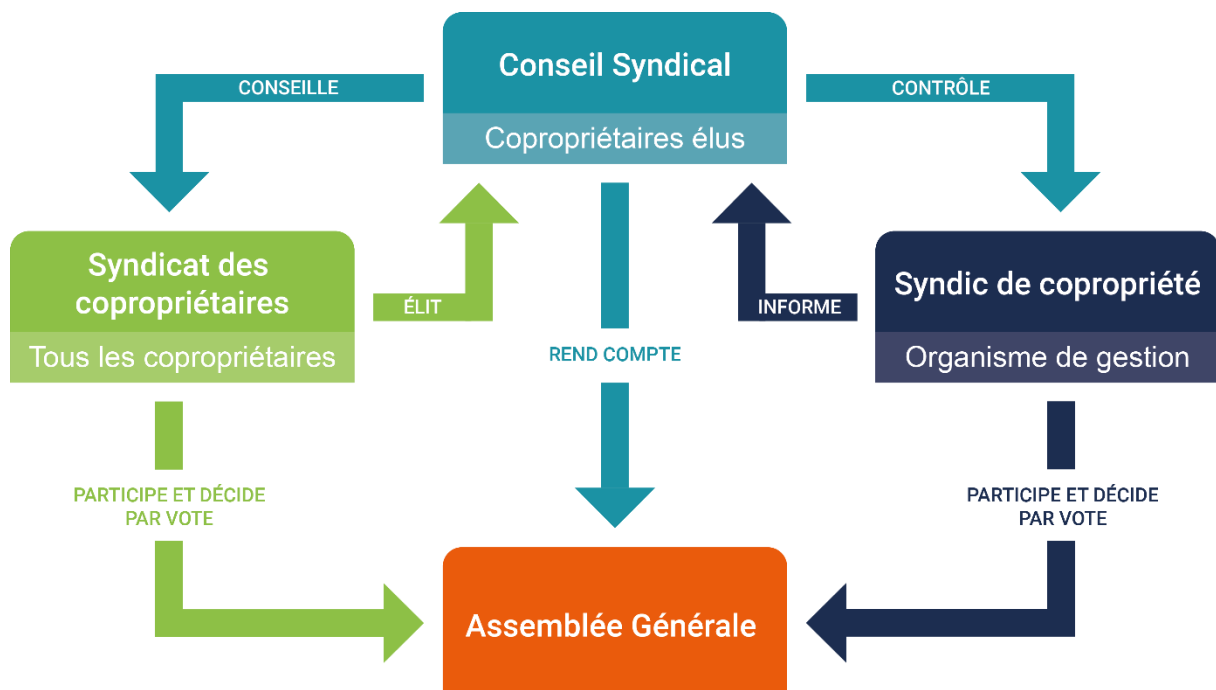
#### 1ère étape : Faire un point de votre situation

Avant de démarrer la démarche de consultation des syndics, il est recommandé de faire une évaluation de la gestion de votre syndic. Voici une liste non exhaustive de critères pertinents pour vous aider à juger les compétences et / ou négligence de votre syndic actuel :

- Les compétences du syndic sont-elles adaptées à votre copropriété ?
- Communique-t-il correctement avec la copropriété ?
- Les coûts sont-ils raisonnables ?
- La tenue des comptes est-elle rigoureuse ?
- Sa gestion de l'assemblée générale est-elle bonne ?
- Est-il actif dans la réduction des charges ?
- ...

Cela vous permettra de mettre en évidence ce que vous attendez de votre nouveau syndic et d'établir un cahier des charges pour les futures consultations et d'obtenir des offres équivalentes.

Pour rappel, voici un schéma simplifié des interactions entre le syndic de copropriété, le syndicat des copropriétaires et le conseil syndical :



*Les conseils de CoproActive :  
N'hésitez pas à parler avec les autres copropriétaires afin de pouvoir échanger sur ce sujet et de partager les informations.*

## 2ème étape : Consultez des syndics

Une fois votre cahier des charges défini, il est temps de consulter des syndics de copropriétés. Il existe différents modèles de syndic, les grands, les petits, les locaux, les syndics en ligne et les syndics bénévoles.

Le choix du syndic de copropriété peut dépendre de plusieurs facteurs :

- La taille de votre copropriété
- L'organisation de la copropriété
- Les missions confiées au syndic : certaines sont obligatoires comme la gestion d'un compte bancaire, d'autres dépendent des spécificités de la copropriété comme la présence ou non d'un ascenseur, d'espaces verts ou d'un gardien
- La zone géographique du syndic
- Les outils de communications
- Le bouche à oreilles
- ...

Tous ces éléments vous permettront de faire des consultations efficaces.

CoproActive vous fournit WeCopro, notre application qui vous permet d'avoir accès à toutes les informations de votre copropriété, de pouvoir signaler et suivre un incident jusqu'à sa résolution, ainsi qu'un espace de discussion. Cette application est disponible pour l'ensemble des résidents (Copropriétaire, locataires et gardien).

### **3ème étape : Comparer les offres reçues**

Depuis la mise en vigueur de la loi Alur, les syndics doivent respecter le contrat-type dont les annexes déterminent les prestations de gestion courante obligatoires incluses dans le forfait ainsi que l'ensemble des prestations particulières pouvant donner lieu à une rémunération complémentaire. Nous vous conseillons de comparer les informations du contrat telles que :

- Durée du contrat ;
- Montant du forfait annuel ;
- Durée et tranche horaire de l'AG comprise dans le forfait ;
- Nombre de visites incluses ;
- Nombre de réunions avec le conseil syndical incluses ;
- Rémunération liée aux travaux ;
- Coûts des prestations particulières (vacation horaire, convocation d'une assemblée générale supplémentaire, etc.).

*Les conseils de CoproActive :*

*Afin d'éviter une division des votes trop importante, il est conseillé de ne sélectionner qu'une ou deux offres qui seront présentées lors de l'Assemblée Générale.*

CoproActive vous fournit en fin de contrat un récapitulatif des prestations clés du contrat pour une lecture efficace et une comparaison rapide.

### **4ème étape : Préparer l'Assemblée générale**

Vous avez sélectionné un nouveau syndic pour votre copropriété, il vous faut maintenant mettre ce contrat à l'ordre du jour de l'Assemblée générale. Comme cela est prévu par l'article 10 du décret du 17 mars 1967 : « À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale ». Pour ce faire, vous devez envoyer un courrier à votre syndic actuel par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) 1 mois minimum avant la date de l'Assemblée générale et doit inclure :

- Le projet de résolution « Désignation d'un syndic » ;
- Le(s) contrat(s) de syndic(s) retenu(s) ;
- En cas de révocation du syndic : le projet de résolution « Révocation du syndic », détaillant les fautes justifiant la rupture anticipée du contrat ;

En plus de la question proprement dite, vous devez également rédiger le projet de résolution.

*Les conseils de CoproActive :*

*Sachant que la convocation doit être envoyée par le syndic 21 jour avant la date de tenue de l'Assemblée générale, il faut donc envoyer votre demande bien en amont afin que celle-ci puisse être prise en compte par le syndic. Aucune demande d'ajout de résolutions à une Assemblée Générale ne peut se faire une fois la convocation envoyée.*

Comment changer de syndic ?  
Toutes les étapes clés à suivre pour un changement réussi

*De ce fait, il est préférable de demander une confirmation de bonne réception par mail ou de déposer votre courrier en main propre.*

*Un copropriétaire peut proposer de lui-même un ou plusieurs projet(s) de contrat de syndic. Cette initiative ne remplace pas la mise en concurrence effectuée par le conseil syndical. Si le syndic de copropriété actuel refuse, le président du conseil syndical pourra convoquer lui-même l'assemblée générale, après une mise en demeure du syndic de copropriété, adressée par lettre recommandée avec avis de réception et restée infructueuse pendant plus de huit jours.*

CoproActive vous fournit un modèle de courrier prérempli, à envoyer à votre syndic. Il ne vous reste plus qu'à y ajouter le contrat de syndic (en fin de ce document).

### **5ème étape : Déroulement de l'Assemblée générale**

Lors de l'Assemblée Générale votant le changement de syndic, le vote de la résolution se fait selon les règles de majorité prévues à [l'article 25-1 de la loi de 1965](#). Le déroulement se fait tel qu'indiqué ci-dessous :

- Dans un premier temps, un vote est réalisé pour chacune des candidatures à la majorité de l'article 25, soit la majorité des voix de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents). Si cette majorité est atteinte pour l'une des candidatures, celle-ci est élue.
- Si la majorité n'est pas atteinte mais qu'une ou plusieurs candidatures ont reçu au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires, un second vote est réalisé à la majorité de l'article 24, c'est-à-dire la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

*Les conseils de CoproActive :*

*Prévoyez de préférence un lieu neutre pour le déroulement de l'Assemblée générale (il est possible que le syndic ne veuille plus continuer cette Assemblée Générale dans ses locaux si son renouvellement n'est pas voté).*

*Il est conseillé d'élire comme secrétaire de séance un membre du conseil syndical ou un copropriétaire afin d'assurer la finalisation du Procès-Verbal. Le syndic en place est présent au début de l'Assemblée générale jusqu'au vote de la résolution portant sur la désignation du syndic.*

CoproActive peut vous proposer des salles disponibles à la réservation pour effectuer votre Assemblée Générale dans un lieu neutre.

## 6ème étape : Transition avec le nouveau syndic

L'élection d'un nouveau syndic vaut révocation de l'ancien. La résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale. Le mandat de votre syndic cesse donc dès l'élection du nouveau syndic.

Le syndic « sortant » doit remettre au nouveau syndic dans le mois qui suit l'Assemblée Générale, la situation de trésorerie, tous les fonds disponibles, et toutes les archives du syndicat des copropriétaires (cela signifie l'ensemble des documents juridiques, techniques, administratifs en sa possession). Il doit aussi déclarer sur le registre des copropriétés en ligne le changement de syndic.

Si le syndic sortant ne respecte pas ce délai, le nouveau syndic peut mettre en demeure l'ancien syndic de procéder à la transmission des documents manquants.

*Les conseils de CoproActive :*

*D'après un arrêt de cassation, le syndic sortant ne peut pas réclamer des honoraires particuliers au titre de la transmission des documents et archives (CA Paris, 19e ch., 21 oct. 1992 : Loyers et copr. 1992, comm. 494. – CA Paris, 19e ch., 26 juin 1998 : jurisdata n° 1998-793402. – CA Paris, 19e ch., 17 juin 1999 : Loyers et copr. 1999, comm. 301. – CA Paris, 31 janv. 2007 : JurisData n° 2007-324814).*

CoproActive configurera votre espace WeCopro dans la semaine qui suit le vote de l'assemblée générale et sera enrichi au fur et à mesure des éléments reçus de l'ancien syndic



**Modèle de courrier de mise en concurrence de votre syndic de copropriété et donc d'ajout de résolution à l'Assemblée Générale.**

Ce courrier doit être envoyé en lettre recommandée avec accusé de réception dès que possible à votre syndic actuel

Nom prénom  
Adresse  
Code postal et ville

Nom du syndic actuel  
Adresse  
Code postal et ville  
Lieu et date

Lettre Recommandée AR

Objet : demande d'inscription à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale

Madame Monsieur,

En ma qualité de copropriétaire de la résidence citée en marge, je vous prie de porter à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale la candidature aux fonctions de syndic du cabinet CoproActive selon le contrat joint au présent courrier, et d'inclure dans la convocation le projet de résolution ci-dessous.

**« X ème POINT : Election du Syndic, durée du mandat, approbation du contrat et montant des honoraires (art. 25) »**

Après avoir pris connaissance des propositions de mandat de Syndic :

- CoproActive
- ....

L'Assemblée Générale, nomme le cabinet ..... en qualité de Syndic du syndicat des copropriétaires suivant les modalités du contrat joint à la convocation et pour un montant d'honoraires de .....TTC, cette nomination prend effet au jour de cette Assemblée et couvrira un mandat pour l'exercice comptable du xx/xx/xx. au xx/xx/xx

La durée du mandat sera de ..... an(s).

Le mandat sera échu le .../.../20...»

Nous vous remercions d'accuser réception de la présente et nous confirmer la prise en compte de cette demande.

Dans cette attente, nous vous prions d'agréer l'expression de nos cordiales salutations.

Signature

Comment changer de syndic ?  
Toutes les étapes clés à suivre pour un changement réussi

## 4. Nous contacter

COPROACTIVE

Email : [contact@coproactive.fr](mailto:contact@coproactive.fr)

Téléphone : 0630643136

Adresse : 2 passage roquemaurel, 31300 TOULOUSE