

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Comment changer de syndic de copropriété en fin de mandat ?

Il faut d'abord procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic, puis voter en assemblée générale des copropriétaires.

Mise en concurrence

La durée du contrat du syndic de copropriété est de 3 ans maximum.

Toutefois, si le syndic ou la personne avec laquelle il vit en couple ou il est lié (employés...) a participé à la construction de l'immeuble en tant que promoteur ou architecte, la durée du contrat est de 1 an maximum.

Le syndicat des copropriétaires peut décider de renouveler ou de ne pas renouveler le contrat du syndic pour la même durée. Il n'y a aucun motif particulier à déclarer.

Le syndic peut également décider de ne pas renouveler le contrat à la fin de son mandat.

Si le syndicat des copropriétaires décide de changer de syndic, il faut au préalable procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic pour comparer leurs prestations.

Cette mise en concurrence doit être faite par le conseil syndical avant la tenue de la prochaine assemblée générale des copropriétaires qui se prononcera sur la désignation du nouveau syndic.

La mise en concurrence n'est toutefois pas obligatoire dans 2 cas :

Si la copropriété n'a pas de conseil syndical

Ou si l'assemblée générale de l'année précédente décide à la majorité absolue de l'article 25 de ne pas faire de mise en concurrence de projets de contrat de syndic

Rappel

La majorité absolue (dite majorité de l'article 25) correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés et absents).

Si la décision a reçu au moins $\frac{1}{3}$ des voix, elle peut faire l'objet d'un 2nd vote à la majorité simple de l'article 24 (majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance).

Un copropriétaire peut également proposer 1 ou plusieurs projet(s) de contrat de syndic.

Pour cela, il doit demander au syndic en place d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, appelée à se prononcer sur la désignation du nouveau syndic, l'examen de projets de contrat et les lui communiquer.

La demande doit être faite par courrier recommandé avec accusé de réception avant l'envoi de la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette initiative ne remplace pas la mise en concurrence effectuée par le conseil syndical.

Attention

le contrat ou projet de contrat doit respecter un contrat-type dont le contenu est réglementé Contrat de syndic réglementé.

Le projet de contrat doit être accompagné d'une fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic.

Si ces obligations ne sont pas respectées, le syndic peut être sanctionné d'une amende administrative d'un montant maximal de 3 000 € (s'il est une personne physique) ou de 15 000 € (s'il est une personne morale).

Vote des copropriétaires en assemblée générale

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale des copropriétaires avant l'expiration de son mandat pour désigner le nouveau syndic.

Les projets de contrat de syndic doivent être annexés à l'ordre du jour de cette assemblée générale.

L'assemblée générale des copropriétaires doit voter pour chaque candidature à la majorité absolue de l'article 25.

Si aucun candidat n'obtient la majorité absolue de l'article 25 mais que l'un d'eux obtient au moins $\frac{1}{3}$ des voix de tous les copropriétaires, ces derniers peuvent faire un 2nd vote lors de la même assemblée à la majorité simple de l'article 24.

Rappel

La majorité simple (dite majorité de l'article 24) correspond à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ainsi que ceux ayant voté par correspondance. Les abstentionnistes ne sont donc pas pris en compte.

L'assemblée générale des copropriétaires fixe les dates de fin du contrat en cours de l'ancien syndic et de prise d'effet du nouveau contrat du nouveau syndic. Ces dates interviennent au plus tôt 1 jour franc après la tenue de cette assemblée.

Prise de fonction du nouveau syndic de copropriété

Après le vote, le secrétaire de séance rédige le procès-verbal (PV) de l'assemblée générale des copropriétaires. Le nouveau syndic a 1 mois à partir de la tenue de l'assemblée générale pour envoyer le PV aux copropriétaires.

À noter

les copropriétaires opposants ou défaillants ont 2 mois pour faire un recours auprès du tribunal pour faire annuler la décision si une irrégularité a été commise.

L'ancien syndic doit transmettre des documents au nouveau syndic dans un certain délai

Acteurs de la copropriété (organisation juridique)

Questions – Réponses

- En cas de changement de syndic, que deviennent les documents de la copropriété ?
- Peut-on mettre fin au mandat en cours d'un syndic de copropriété ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Syndic de copropriété
- Conseil syndical de copropriété

Pour en savoir plus

- Contrat de syndic réglementé
- Source : Legifrance

Textes de référence

- Loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété : article 21