

**IMMOBILIER ENQUÊTE**

# Copropriété

## Changer de syndic

# en 5 étapes

Les bons syndics, ça existe ! Si le vôtre n'est pas à la hauteur, voici la marche à suivre. Les 5 étapes indispensables pour en changer avec succès.

**L**es copropriétaires se plaignent fréquemment du manque de réactivité de leur syndic, du coût élevé du service, de la hausse constante des frais... Et pourtant, on ne peut pas s'en passer, mais rien ne vous oblige à garder le même interlocuteur ad vitam aeternam. En changer prend du temps et demande de bien connaître vos droits et vos devoirs. Nos conseils pour démarrer cette procédure dans les meilleures conditions.

PHOTO : FOTOLIA - ILLUSTRATION : GILBERTO



## 1 Se concerter au sein de la copropriété

Lorsque le syndic de copropriété n'est pas un bon professionnel, il fait l'unanimité contre lui, mais les copropriétaires seront-ils tous d'accord

pour en changer? Rien n'est moins sûr. Il faut savoir qu'un copropriétaire peut, selon l'article 10 du décret de 1967, demander à tout moment au syndic de mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale (AG) le renouvellement (ou non dans notre cas) du syndic. Encore faut-il que d'autres copropriétaires le veuillent aussi pour faire enfin changer les choses. Avant d'entreprendre quoi que ce soit, parlez-en aux copropriétaires qui se montrent sensibles à cette question et au conseil syndical qui peut être un allié, ou un

adversaire s'il est proche du syndic. Il vaut mieux que la question du changement rencontre un consensus. La décision du changement et sa signification au syndic peuvent venir d'une seule personne, mais il est préférable d'être une bonne majorité pour être sûr que la décision de changer soit approuvée le moment venu. Anticipez le changement plusieurs mois avant l'assemblée générale, pour pouvoir faire les choses dans les temps et ne pas risquer de patienter jusqu'à la prochaine assemblée générale.



## 2 Sélectionner à l'avance le ou les candidats

Pour mener votre tâche à bien, votre travail d'enquête démarre plusieurs mois avant l'AG. Trouver le bon syndic n'est pas toujours aisé. «Il ne suffit pas d'avoir un bon syndic, il faut choisir le bon patriote pour son immeuble, insiste Francis Bourriaud, fondateur du courtier Syndicalur. Un immeuble neuf ne se gère pas comme une construction du XIX<sup>e</sup> siècle.»

Il n'existe pas de label, ni de classement des syndics. Le bouche-à-oreille est un bon début. Vos voisins, vos amis, les commerçants du quartier peuvent vous donner de bonnes pistes. Faites-vous aider par un courtier. De plus en plus de sites Internet proposent de faire cette sélection (Syneval, Syndicalur...). Mais, à la fin, c'est vous qui avez le dernier mot. Nous vous conseillons de rencontrer les candidats et de les interroger, sur la constitution de l'équipe de gestion notamment. Une personne seule ne peut pas tout faire. Le cabinet doit posséder dans ses murs un service juridique, technique ou encore de gestion du personnel. **L'idéal est d'avoir un gestionnaire, un comptable et un assistant.** Bref, une équipe dédiée à la gestion de votre immeuble. «Vérifiez le nombre de lots gérés par collaborateur. Le nombre de 45 immeubles, environ 3000 lots, est une bonne moyenne», affirme Francis Bourriaud, fondateur de Syndicalur. Demandez-lui s'il a l'habitude de gérer une construction



neuve si c'est votre cas, ou si son portefeuille est constitué de grandes ou de petites copropriétés, pour que votre copropriété de 15 lots ne soit pas lésée au profit de copropriétés de 200 lots, par exemple. Enfin, pour gagner en efficacité, il peut être judicieux de choisir un syndic à proximité de votre immeuble ou qui gère plusieurs immeubles dans votre quartier. Une fois le syndic choisi, **vous étudiez chaque proposition du contrat**, d'apprécier le détail tarifaire des tâches courantes et des prestations particulières. « Le conseil syndical doit vérifier que rien n'a été ajouté dans le contrat, insiste Émile Hagège, directeur général de l'ARC. Un contrat qui n'est pas conforme à la loi peut valoir une amende de 15 000 euros au syndic. Il y aurait près de 50 % de contrats hors la loi. » N'oubliez pas que tout ce qui n'est pas dans le contrat n'est pas facturable.



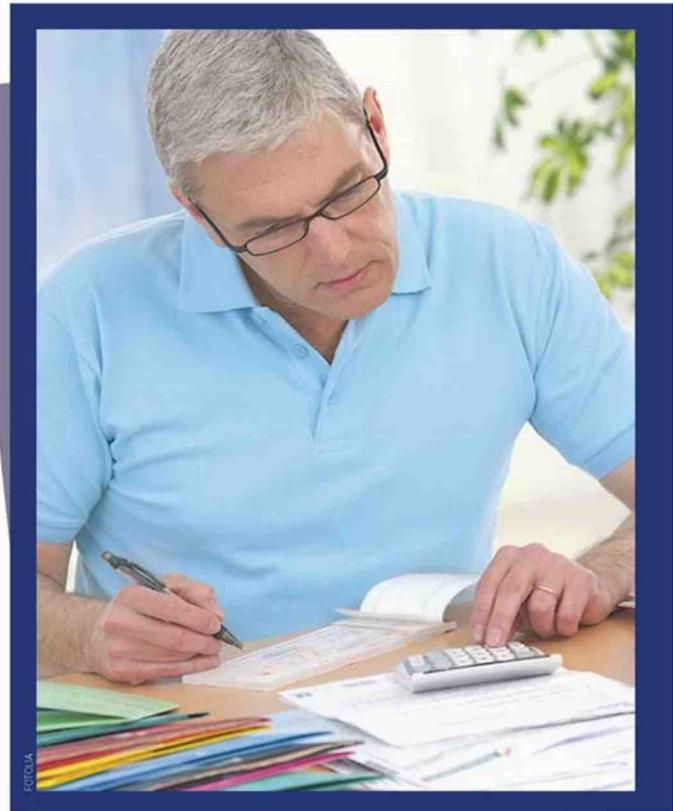
### 3 Mettre un terme au contrat dans les règles

Vous pouvez être confronté à trois situations : le non-renouvellement du syndic en place, sa démission ou sa révocation. >>> **La non-reconduction du contrat de votre syndic.** Dans cette situation, la plus courante, n'oubliez pas que c'est le conseil syndical qui élabore l'ordre du jour de l'assemblée générale avec le syndic. Si vous ne lui signalez pas votre intention de changer de syndic, rien ne se passera. Pour être sûr que votre demande soit inscrite à l'ordre du jour, en application de l'article 10 du décret de 1967, envoyez

une lettre recommandée au syndic lui demandant d'inscrire la question du renouvellement à l'ordre du jour, sans oublier de mentionner que, à défaut de vote du renouvellement, il y aura la nomination d'un nouveau syndic. Joignez-y le ou les contrats des candidats en plus celui du syndic en place. Ces mentions et adjonctions sont fondamentales car, si le non-renouvellement est voté alors que la nomination d'un nouveau syndic n'est pas prévue, la copropriété se retrouverait sans syndic. Cette procédure doit être engagée assez tôt pour que le non-renouvellement soit possible dès la prochaine réunion des copropriétaires.

>>> **La démission du syndic.** C'est un cas moins fréquent, mais il arrive que le syndic jette l'éponge, mettant la copropriété dans l'embarras. Il en a tout à fait le droit et ce à tout moment. Depuis la loi Alur, il ne peut pas cesser son activité du jour au lendemain et doit respecter un préavis de trois mois. Dans ce délai, il convoquera une AG durant laquelle sa démission sera à l'ordre du jour ainsi que la nomination d'un nouveau syndic dans les conditions normales de vote de désignation du syndic (lire l'étape 4). « Le syndic peut démissionner, mais ne doit pas, en principe, porter préjudice à la copropriété et toujours prévenir le conseil syndical à l'avance », insiste Hélène Bouvignies, juriste à la Chambre des propriétaires du Grand Paris. Si le syndic se désengage sans respecter cette obligation, alors que cet état de fait cause un préjudice aux copropriétaires, le conseil syndical peut demander réparation.

>>> **La révocation du syndic.** La décision de révocation présentée en AG est plus rare et doit être motivée. Sinon, la respon-



sabilité du conseil syndical peut être engagée, et le syndic est en droit de demander des dommages-intérêts pour révocation abusive. « La non-exécution d'une décision prise en AG, la réalisation de travaux non votés, ou encore ne pas avoir appliqué la bonne majorité lors d'un vote, par exemple, peuvent justifier la révocation », explique Hélène Bouvignies. Formellement, la demande de renvoi et la nomination d'un nouveau syndic seront signifiées par courrier au syndic et seront mises à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le vote pour la révocation est pris selon l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire à la majorité absolue des voix (lire ci-après).



### 4 Élire le nouveau syndic en assemblée générale

Au cours de l'assemblée générale, après désignation du président de séance et du secrétaire, vous pouvez procéder au vote. Il faut d'abord voter le renouvellement du syndic en place. Selon l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, la décision sera prise à la majorité



## Votre syndic est-il cher ?

**A**près l'efficacité du syndic c'est aussi son coût qui incite une copropriété à changer d'interlocuteur. Mais n'oubliez pas que "les services d'un bon syndic ont un coût car ce métier requiert de nombreuses compétences : juridiques, comptables, en urbanisme...", explique Hélène Bouvignes, juriste à la Chambre des propriétaires du Grand Paris. Si le contenu du contrat est encadré, en revanche, la tarification est libre, mieux encore elle est négociable. Deux copropriétés en tous points semblables peuvent obtenir des tarifs différents auprès du même interlocuteur. Il faut donc discuter. Mais attention, **ne vous fiez pas au seul tarif affiché**, il faut aller plus loin dans votre enquête et vérifier les intitulés de chaque poste et leur tarification. "Plus une tarification est opaque, plus

le syndic est opaque", constate Émile Hagège, directeur général de l'ARC. Le diable est dans les détails. Par exemple, la rémunération du syndic et, plus précisément, sa révision.

Pour la rémunération, la bonne moyenne est de **200 à 220 euros par lot**. Des syndics indiquent qu'elle sera revue chaque année à la date de l'AG selon la proposition d'augmentation proposée par le syndic (sans plus de détails). D'autres indiquent un calcul comme le montant antérieur des honoraires multiplié par l'indice Insee du coût du travail immobilier.

Dans le forfait, un syndic précise qu'il réalisera une **visite périodique** de l'immeuble d'une durée minimum d'une heure. Tandis qu'un autre fera une visite d'une demi-heure ! Vérifiez les jours et les heures ouvrables. C'est important

car, au-delà, une majoration des tarifs est appliquée. Par exemple, la tenue de l'assemblée générale se déroule rarement durant ces heures ouvrables et est donc facturée plus cher. Le contrat, dans son article 7.1.2, précise la durée de cette réunion (2 heures, 2h30...) et les plages horaires. Un point important car, au-delà de ces horaires, la facturation change.

**Les déplacements du syndic** en cas de sinistre coûtent cher. Un cabinet, par exemple, inclut ces déplacements dans le forfait mais majore de 15 % le coût horaire si la prestation est effectuée hors jours et heures ouvrables. Tandis qu'un autre facture ces déplacements au temps passé. Et un troisième chiffre ces déplacements : 120 euros pour un déplacement, 125 euros pour le suivi du dossier auprès de l'assureur...

chives devront être transmises même si cela représente plusieurs milliers de pages. Il faut savoir qu'une copropriété conserve le même syndic pendant vingt à trente ans. Malheureusement, il n'existe pas de liste exhaustive. Généralement, ces archives comprennent les documents juridiques (règlement de copropriété, registre des procès-verbaux d'assemblées générales, dossiers de notification...), les documents administratifs (plans de l'immeuble, de la copropriété, le carnet et les contrats d'entretien, les dossiers de sinistre et de contentieux, les diagnostics...) et enfin toutes les archives comptables (factures, factures en attente, documentation comptable...), que ces documents soient conservés par le syndic sous forme papier ou dématérialisés. Cet historique peut être important.

**Le syndic dispose d'un mois** à compter de la cessation de ses fonctions pour s'exécuter, puis il dispose de **deux mois supplémentaires pour fournir l'état des comptes** des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat, les apurer et arrêter la comptabilité et verser le solde. Pour chacune de ces deux phases, si le syndic ne s'exécute pas dans les délais, le conseil syndical peut, après une mise en demeure préalable, saisir la justice en référé, précise l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965. Le syndic encourt des pénalités de 15 euros par jour de retard selon l'article 1 du décret du 23 mai 2019. Sur la rémunération annuelle forfaitaire d'un syndic fixée à 4430 euros, par exemple, la pénalité après un mois de retard équivaut à 10,15 % de sa rémunération et à 20,31 % pour deux mois de retard, ce qui n'est pas négligeable. ■

MYRIAM SIMON

**absolue des voix de tous les copropriétaires** présents ou non (en fonction des quotes-parts). Les absents peuvent mandater un copropriétaire de leur choix. Si cette majorité n'est pas atteinte, un second tour est nécessaire. Le vote sera fait conformément à l'article 25-1 qui prévoit que lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a re-

cueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 (la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés) en procédant immédiatement à un second vote. Si cette dernière majorité n'est pas obtenue, le syndic n'est pas renouvelé dans ses fonctions. Une fois que le non-renouvel-

lement du syndic est acquis, l'élection du nouveau syndic peut avoir lieu selon les dispositions des articles 25, 25-1 et 24 de la loi du 10 juillet 1965.



### 5 Ménager la transition entre l'ancien et le nouveau syndic

L'ancien syndic doit remettre les fonds, ainsi que tous les documents concernant votre copropriété. Toutes les ar-

Il est préférable de choisir un syndic qui exerce dans votre quartier ou qui y gère déjà plusieurs copropriétés.