

Vous avez des questions ?

FICHE PRATIQUE

L'adil de la Loire
vous apporte des réponses
GRATUITEMENT



Comment choisir son syndic de copropriété ?

Toute copropriété doit être gérée par un syndic, professionnel ou bénévole, qui est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le conseil syndical ou un copropriétaire peuvent être à l'origine d'un changement de syndic. Il sera ici question du choix d'un syndic professionnel.

Le syndic administre l'immeuble et veille à l'exécution des décisions votées lors de l'assemblée générale.

Vous trouverez, ci-après, quelques points de vigilance à prendre en compte pour choisir ce personnage-clé de la copropriété !

Ce que dit la loi

Article 17 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :

« Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical. »

Article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :

« La rémunération des syndics est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières, définies par décret en Conseil d'Etat. Le contrat de syndic respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat. »

Article 21 Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :

« Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise

en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée.

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. Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire. »





Quelques conseils

Cabinet indépendant ou grand groupe ?

Les atouts des grands groupes : davantage de moyens et de personnel et une gestion rationalisée entre les gestionnaires locaux et les services centralisés (travaux, comptabilité, contentieux).

Les atouts de cabinets indépendants : la gestion de proximité, faible rotation des gestionnaires, des honoraires adaptés aux petites copropriétés.

Quoiqu'il en soit, il faut vérifier auprès de la Chambre de Commerce et d'Industrie territoriale que le ou les professionnels sollicités détiennent bien la **carte professionnelle** « syndic de copropriété », ont bien souscrit à une caisse de **garantie financière et à une assurance responsabilité civile professionnelle.**

N'oubliez pas les questions élémentaires : ancienneté et chiffre d'affaires du cabinet ; partage des activités respectives de syndic, de transaction et de gestion locative ; demander une liste de références, nombre d'immeubles et de lots que gère un gestionnaire.

Au-delà de 2000 lots, du fait de la charge de travail très importante, le gestionnaire peut-il assurer une prestation de qualité ?



La marche à suivre

Préalable : vérifier la date d'expiration du mandat du syndic en place.

La durée maximale d'un mandat de syndic étant de **trois ans**, il faut d'abord s'assurer que l'échéance du contrat du syndic en place coïncidera bien avec l'assemblée générale à venir appelée à désigner le nouveau syndic.

Etape 1 : recherchez un nouveau syndic

Se déplacer pour rencontrer les candidats potentiels est indispensable. Il faudra obtenir des propositions de contrat de syndic, les étudier une à une puis les comparer.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a facilité la comparaison entre les contrats grâce à l'instauration d'un contrat-type de syndic (cf. décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières.)

En effet, il suffit de comparer, à prestations égales, le montant du forfait proposé par chaque syndic. Ensuite, comparez le montant de chaque prestation particulière.

Etape 2 : faites inscrire la résolution à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale

Si vous êtes membre du conseil syndical, exigez de recevoir le projet d'ordre du jour pour validation, avant diffusion, de manière à pouvoir introduire la résolution du changement de syndic.

Pour plus de sécurité, faites inscrire, par lettre recommandée avec accusé de réception à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale une résolution portant sur la désignation d'un nouveau syndic. Joignez à votre demande les projets de contrats des cabinets présélectionnés.

Répertorier les desiderata du conseil syndical en matière de collaboration :

Réactivité aux mails ou aux appels téléphoniques ou instauration d'une permanence hebdomadaire, respect du principe de mise en concurrence des entreprises en cas de travaux, réactivité dans la mise en œuvre des décisions d'AG, mise à disposition des contrats pour une meilleure maîtrise des charges ; fréquence des visites du syndic sur place et nombre de réunions dans l'année avec le conseil syndical, existence d'un service d'accès sécurisé aux documents de la copropriété.

Muni de ce « cahier des charges », le conseil syndical ira solliciter plusieurs syndics.

Faire jouer la concurrence

Demandez des devis à deux ou trois syndics.

Le « bouche-à-oreille » est un bon indicateur, privilégiez les cabinets pour lesquels vous avez eu de bons échos par vos proches ou par les copropriétés voisines. À défaut, vous pouvez faire appel à un courtier en syndics. Attention, un bon professionnel se déplacera toujours avant d'établir son devis.

Etape 3 : le vote de l'assemblée générale des copropriétaires

La désignation, ou le renouvellement du syndic requiert la majorité absolue.

Si l'un des candidats obtient la majorité absolue, il est élu. Sinon, un second vote pourra avoir lieu si l'un des candidats a obtenu au moins le tiers des tantièmes. Si ce n'est pas le cas, une seconde AG devra être convoquée, avant l'expiration du mandat de syndic en place, dans un délai maximal de 3 mois.

adil
de la Loire

ADIL de la Loire
20 rue Balaÿ
42000 Saint-Étienne
Tél : 04 77 95 13 32
Fax : 04 81 64 00 69
Email : contact[at]adil42.org
Site : www.adil42.org