

1. Changer de syndic : les bonnes raisons

Il y a de bonnes raisons de changer de syndic

Faisons le tour de ce problème avant de rentrer dans le vif du sujet.

• Premier cas

Vous aviez un bon syndic dit **«de proximité»** qui faisait correctement son travail, vous considérait comme de vrais «clients», acceptait vos critiques et améliorait la gestion de votre immeuble de façon continue.

Or, un jour ce syndic se fait racheter par un autre syndic ou un groupe. Dans un tel cas, il vaut mieux partir, même si le repreneur vous fait croire que rien ne va changer, que l'ancien syndic va rester directeur et que le cabinet va profiter des **«excellents»** outils qui seront mis à sa disposition. Ces grands groupes sont détenus, soit par des fonds d'investissement soit par des banques. On a une vraie logique financière derrière. On n'a pas du tout de logique patrimoniale comme peut l'avoir un syndic indépendant, un syndic de quartier.

• Deuxième cas

Vous aviez de bonnes relations avec votre cabinet de syndic qui gérait convenablement votre copropriété ; mais, petit à petit, la situation s'est dégradée pour diverses raisons :

- un développement trop rapide et mal contrôlé ;
- des problèmes au sein de la direction (santé ; départ d'une personne clé) ;
- des orientations nouvelles.

Là encore, il ne faut pas hésiter.

• Troisième cas

Votre syndic gère correctement votre immeuble mais **«exagère»** sur certains points :

- il augmente exagérément ses honoraires et refuse de négocier ;
- il travaille avec certaines entreprises et refuse celles que vous proposez ;
- il écoute de moins en moins le conseil syndical et devient de plus en plus autoritaire, en s'appuyant, le cas échéant, sur certains copropriétaires et en jouant des divisions.

• Quatrième cas

Le syndic en place est trop lié ou associé à l'ancien conseil syndical, conseil syndical qui aura pu lui-même ne pas forcément favoriser une gestion de la copropriété au profit de tous.

Dans ce cas-là aussi, il peut être profitable pour tous de rompre avec le syndic en place et de repartir sur de nouvelles bases.

• Cinquième cas

Le cas qui semble malheureusement trop fréquent : votre syndic :

- refuse toute collaboration avec le conseil syndical ;
- refuse de communiquer toutes les pièces, les documents ou registres se rapportant à sa gestion ;
- n'applique pas les décisions adoptées en assemblée générale...

Dans ce dernier cas, il a peu d'autres solutions que d'aller voir ailleurs.

2. Qui propose le changement de syndic ?

Les différentes situations et comment s'y prendre dans chacune d'elles.

Nous avons repéré quatre situations fréquentes.

Situation n° 1 : Le conseil syndical dans son ensemble veut changer de syndic

Dans ce cas, il est possible et nécessaire de préparer à fond le changement :

- information des copropriétaires (exemple : envoi d'une lettre et - éventuellement - organisation d'une réunion d'information) ; vous pouvez d'ailleurs demander aux copropriétaires qu'ils proposent des syndics avec des références ;
- recherche d'un syndic adapté (on verra comment) ;
- négociation du contrat du ou des candidats syndics et des conditions spécifiques de gestion (on verra comment) ;
- contrôle rigoureux des comptes du syndic **«sortant»** avant l'assemblée générale (on verra également comment et pourquoi).

Situation n° 2 : Seule une partie du conseil syndical veut changer

Les conseils syndicaux - nous le savons - peuvent être divisés, ceci pour diverses raisons :

- il y a les **«anciens»** et les **«nouveaux»**, les nouveaux reprochant souvent aux anciens leur laxisme ou complaisance vis-à-vis du syndic en place ;
- il y a les propriétaires occupants et les bailleurs ;
- il y a ceux de l'immeuble A et ceux de l'immeuble B, etc.

Si vous faites partie de la fraction du conseil syndical qui veut changer de syndic, il faudra être encore plus rigoureux que dans le cas précédent (situation n° 1).

a. Tout d'abord, il faudra naturellement informer les autres propriétaires de vos intentions et justifier votre décision (par des faits précis, non par des procès d'intention) ; on évitera toujours les mises en cause personnelles (y compris d'autres membres du conseil syndical).

b. Puis, là aussi, il faudra :

- rechercher un bon syndic ;
- négocier ;
- contrôler les comptes avant l'assemblée générale.

Dans cette situation, on remarque deux cas différents :

- le cas où c'est une majorité de conseillers syndicaux (même faible) qui veut changer : dans ce cas, on est à peu près dans la même situation que la n° 1 ; il faudra néanmoins se préparer à des **«manœuvres»**, voire une campagne de désinformation, venant soit du seul syndic, soit du syndic et des minoritaires. ;

- le cas où c'est une minorité de conseillers syndicaux qui veut changer : dans ce cas, il faut se préparer à une **«sale»** guerre, tous les coups étant, sinon permis, du moins utilisés par les **«majoritaires»** ; il n'y a pas de recette pour surmonter cette situation, si ce n'est de ne **JAMAIS** se laisser aller à des attaques ou contre-attaques **«personnelles»** et à en rester à des faits objectifs et vérifiables (charges excessives et mal contrôlées ; contrats anciens et chers ; erreurs de gestion ; laxisme ; travaux mal faits et chers, etc.).

Situation n° 3 : Un groupe de copropriétaires veut changer de syndic

Si vous êtes membre d'un «groupe» - situation encore plus inconfortable que la précédente - il vous faudra miser encore plus sur l'information des copropriétaires et la mise en évidence des problèmes objectifs.

Notre conseil : si vous avez affaire à une forte «pesanteur» ou résistance chez les autres copropriétaires, ne forcez pas la marche ; allez-y doucement : on n'arrive parfois à bouger profondément les autres copropriétaires qu'au bout de deux ou trois ans...

Situation n° 4 : Vous seul (ou un seul autre copropriétaire) voulez changer de syndic

Un bon conseil : évitez de «lancer» la candidature d'un autre syndic sans «préparation», c'est-à-dire sans avoir tenté de rallier à votre cause d'autres copropriétaires. À défaut :

- dans le meilleur des cas, vous aurez juste perdu votre temps et serez passé pour «l'emmerdeur de service» ;
- dans le pire des cas, vous allez non seulement vous marginaliser (les gens sont si courageux...), mais aussi vous faire exclure du conseil syndical si vous y étiez ou vous en interdire l'accès si vous n'y étiez pas encore.

Rappelez-vous : en copropriété, il ne faut jamais vouloir aller trop vite ni vouloir agir tout seul... La loi permet aussi au conseil syndical, s'il le juge utile, de donner un avis écrit sur les projets de contrat qu'il a reçus. Auquel cas, cet avis devra être joint à la convocation des copropriétaires à l'assemblée générale, en même temps que le ou les projets de contrat. L'avis n'est pas obligatoire et le conseil peut aussi ne pas rédiger d'écrit mais faire, en assemblée, une présentation des différents contrats qu'il a recueillis en expliquant ses préférences. Ensuite, la mise en concurrence n'est pas une prérogative exclusive du conseil syndical. Rien n'interdit aux copropriétaires, on l'a vu, de demander au syndic de faire inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée l'examen d'autres projets de contrats, qu'il lui communique. Seulement, cette initiative personnelle ne se substitue pas à la mise en concurrence par le conseil syndical. Par ailleurs, le copropriétaire qui souhaiterait proposer un projet de contrat de syndic au vote de l'assemblée générale, parce qu'il a été écarté par le conseil syndical, sans ou après examen, par exemple, peut parfaitement le faire. En revanche, il devra être particulièrement vigilant quant au calendrier. En effet, s'il veut que sa proposition accompagnée du projet de contrat soit inscrite à l'ordre du jour, il doit la faire parvenir au syndic avant que ce dernier n'ait établi les convocations et qu'elles soient prêtes à être envoyées. En cas d'envoi tardif, le syndic peut légitimement refuser d'inscrire la question à l'ordre du jour.

3. Quand peut-on changer de syndic ?

Il y a deux cas possibles.

1. Le syndic arrive au terme de son mandat

Dans ce cas, il n'y a aucun problème. Le syndic en place se représente en fin de mandat au cours de l'assemblée générale annuelle (s'il décide de ne pas démissionner). Un ou plusieurs concurrents peuvent être alors proposés au vote selon les modalités que l'on examinera, et le syndic sortant sera ou non désigné à nouveau.

2. Le mandat du syndic est en cours (exemple : un mandat de trois ans)

Même si un syndic a été élu pour trois ans, il est toujours possible de mettre fin à son contrat et de désigner un autre syndic avant la fin de son mandat pour raison légitime : on parle alors de **«révocation»**. C'est au syndicat de rapporter la preuve d'un motif sérieux et légitime.

Si vous souhaitez profiter d'une assemblée annuelle pour révoquer le syndic, il faudra évidemment adresser vos **«questions»** par lettre RAR suffisamment à l'avance ainsi libellées :

«Révocation du mandat de syndic X pour motifs sérieux et légitimes» :

«L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des griefs énoncés dans le document joint à la convocation, décide de révoquer le mandat du syndic pour motifs légitimes et sérieux».

«Election du cabinet, en qualité de syndic et approbation de son mandat de gestion selon les conditions de son contrat joint à la convocation».

ou

«Election de Monsieur ou Madame Z, propriétaire du (des) lot(s) numéros...., domicilié (adresse), en qualité de syndic non-professionnel, selon contrat joint à la convocation».

Dans ce cas, il faudra justifier cette révocation en invoquant des fautes ou manquements. Le syndicat ne peut se borner à dire qu'il n'a plus confiance dans le syndic.

Nous ne vous conseillons pas - sauf faute très grave du syndic en place - de provoquer une assemblée générale spéciale pour révoquer le mandat d'un syndic en place.

Si vous le souhaitez malgré tout, vous devrez utiliser les dispositifs de l'article 8 du décret du 17 mars 1967 (nous consulter pour cela).

Attention : certains syndics diront qu'on ne peut pas les révoquer en cours de mandat. Ceci est faux. Les articles 2003 et 2004 du Code civil prévoient explicitement cette possibilité, ainsi que l'article 25 c) de la loi du 10 juillet 1965.

D'autre part - et là encore contrairement à ce que certains prétendent- il faut signaler que le syndic n'a aucun droit automatique à une indemnité et, s'il veut une telle indemnité, il faudra qu'il aille en justice la demander. Le juge ne la lui accordera que si la rupture du mandat n'est pas justifiée.

4. Rechercher un bon syndic : comment faire ?

«Comment peut-on rechercher un bon syndic ?» direz-vous. S'il y avait pour cela une recette, cela se saurait.

Malheureusement il n'y a pas de **«bon»** syndic dont il suffirait de dénicher l'adresse.

Il y a des syndics plus ou moins adaptés à votre type de copropriété.

- Il y a des syndics qui ont des pratiques plus ou moins acceptables.

- Il y a - surtout - des syndics qui acceptent plus ou moins de travailler avec un vrai conseil syndical, de prendre du temps, de ne pas imposer leur choix, etc.

Comment trouver ces perles rares ? Difficile.

Pardonnez-nous cette analogie, abrupte certes, mais tellement vraie.

La gestion c'est comme l'habillement.

Il y a le prêt-à-porter.

Vous devez morphologiquement être adaptés aux habits que vous allez acheter, car il n'y a pas de service outillé pour les retouches.

Retoucher, coûterait sûrement plus cher que l'habit lui-même.

Et vous avez le Tailleur.

Lui, fera un costume autour de vos mensurations, de vos attentes et son seul désir, avant que de gagner le moindre argent, sera celui de vous satisfaire.

Un même métier, deux mondes différents....

Il en est de même de la gestion de copropriété.

N'attendez pas d'une gestion de Supermarché, une prestation de Maître tailleur.

Aujourd'hui, avec la recrudescence des médias, de l'internet, de l'information, de la facilité d'user de tout cela, vous avez la possibilité d'être informé voir sur-informé et pouvez savoir si X ou Y saura bien ou mal gérer votre copropriété.

N'oubliez jamais qu'en dernier recours, c'est vous qui prenez le risque, mais aussi vous qui avez le choix.

Contactez plusieurs syndics (**la loi ALUR impose désormais la mise en concurrence de plusieurs syndics avant sa désignation**). et comparez leurs tarifs en fonction de leurs prestations. Les critères à prendre en compte :

- **le sérieux.** Renseignez-vous auprès des copropriétés qu'il gère déjà. Le taux de satisfaction est un signe. S'il s'occupe de nombreux immeubles, il risque d'être moins disponible.

- **les prestations.** Vérifiez l'étendue des prestations proposées dans le contrat. Voyez ce qu'il apporte en plus par rapport aux obligations légales.

- **les honoraires.** Ils sont libres et négociables. A vous de jouer car une fois acceptés, ils le sont pour toute la durée du mandat. Ils se décomposent en deux volets : les prestations courantes (tarification annuelle et forfaitaire selon le nombre de lots) et les tâches particulières (celles qui n'entrent pas dans la gestion courante). Il appartient aux conseillers syndicaux d'examiner en profondeur et de comparer les contrats. Sachez que désormais, les honoraires peuvent aussi être renégociés lors du renouvellement du mandat de votre syndic.

- **Le budget annuel.** On en parle peu mais c'est d'une grande importance. La nouvelle gestion du syndic va-t-elle contribuer à la baisse du budget ou à augmenter celui-ci.

En effet, il ne sert à rien d'avoir de faibles honoraires si de l'autre côté, le budget explose.

Nous pensons qu'il est important de rencontrer au préalable votre futur gestionnaire.

Avant l'assemblée générale, il est indispensable de recueillir une volonté de changement exprimée par un groupe de copropriétaire représentatif.

En effet, il est important que ce futur changement soit une demande partagé par plusieurs copropriétaires, car cette demande sera l'occasion d'un vote en assemblée générale requérant une majorité de copropriétaires.

Dès lors que ce changement est voulu, il convient de choisir son futur syndic.

Nous vous conseillons de consulter différents syndics et d'échanger, afin d'en retenir un seul.

Celui avec qui vous avez envie de travailler.

Lors de votre rencontre avec un gestionnaire syndic **Abado immo**, vous pourrez ainsi nous exposer vos attentes, nous vous présenterons notre méthodologie et les bénéfices que vous pourrez ainsi tirer en nous ayant comme prestataire.

Si nous pensons pouvoir répondre à vos attentes, nous établirons un devis appelez contrat de syndic, reprenant toutes nos prestations.

5. Informer les éventuels syndics repreneurs sur la situation de la copropriété

Afin de ne pas rencontrer les mêmes difficultés que celles connues avec le syndic actuel, il est important de présenter aux éventuels syndics repreneurs la situation juridico-comptable réelle qui est celle de la copropriété.

Cela permettra d'une part d'instaurer «un climat de confiance» entre le conseil syndical et le futur éventuel syndic et d'autre part d'apprécier le professionnalisme du syndic sur la pertinence des actions qu'il compte mener afin de faire face à la gestion de la copropriété.

Les points à aborder lors de la prospection des syndics :

1. Les motivations du changement de syndic

Un syndic sollicité pour reprendre une copropriété est toujours intrigué par les motivations qui ont conduit le conseil syndical à vouloir se séparer du syndic actuel. C'est pour cela qu'il ne faudra pas hésiter à lui présenter les principaux griefs faits à l'encontre du syndic en cours afin d'éviter qu'il ne les reproduise à son tour (mauvaise communication avec le conseil syndical, séquestration de pièces, mauvaise gestion des dossiers, honoraires injustifiés et abusifs...).

2. Les données comptables

Bien souvent, les conseillers syndicaux hésitent à présenter la situation comptable de la copropriété de peur que le syndic ne s'effraie et refuse de reprendre la gestion de la copropriété. Ce comportement est bien entendu une erreur puisque de toute façon, en cas de reprise, le syndic sera au courant avec le risque qu'il ne soit pas en capacité de pouvoir redresser la copropriété.

C'est pour cela que le conseil syndical devra présenter, lors de l'entretien, l'état financier de la copropriété (annexe 1) le plus récent. Ce document comptable permettra en «un coup d'œil» d'avoir une situation globale sur «la santé comptable» de la copropriété (taux d'impayés fournisseurs et copropriétaires, présence de comptes d'attente, présence de comptes d'avances, etc.). En cas de difficulté, le syndic ne pourra alors (s'il reprend la gestion de la copropriété) invoquer qu'il ne connaissait pas les problèmes financiers de la copropriété.

3. Les procédures en cours

Le conseil syndical devra présenter les principales procédures qui concernent le syndicat des copropriétaires (que ce soit en tant que demandeur ou défendeur). Il devra faire le distinguo entre les contentieux émanant du fait d'impayés et ceux issus d'autres conflits juridiques (refus de payer un prestataire, conflits avec le bâtiment mitoyen...). Cette présentation permettra d'avoir un avis critique sur les actions menées.

4. Les travaux en cours de réalisation et les projets à venir

Il faudra aviser le syndic des travaux en cours de réalisation ainsi que les projets à venir. Il ne faudra pas hésiter à le questionner sur les moyens de financement et techniques qu'il préconise.

6. Tester son futur syndic

Les syndics savent bien se vendre soit en présentant sur leur vitrine (ou une page Internet) des slogans alléchants (réalisation d'économies, accès aux documents sur Internet, etc.), soit en

promettant qu'avec eux les problèmes rencontrés ne se reposeront pas ! Malheureusement, bien souvent, derrière les belles promesses on s'aperçoit que c'est **«bonnet blanc, blanc bonnet»**.

C'est pour cela qu'il ne faudra pas hésiter à demander au syndic de vous fournir les annexes comptables d'une autre copropriété qu'il gère actuellement afin de vérifier sa bonne tenue (ou non).

Plusieurs comportements seront alors possibles :

1. Le syndic refuse

Il faudra s'en méfier ! Soit il a peur de montrer sa médiocrité, soit malgré l'obligation légale, il ne les produit pas encore. Conseil : fuyez vite !

2. Le syndic demande un délai pour vous les fournir

Cela implique que le syndic est conscient qu'il y a des copropriétés dont sa gestion est approximative. Il demande donc un délai pour faire un tri dans ses différentes comptabilités afin de présenter celle qui sera la plus flatteuse pour lui afin d'avoir l'approbation du conseil syndical.

3. Le syndic accepte

Il faudra vérifier qu'il vous propose une comptabilité ayant le même nombre de lots que votre copropriété. En effet, bien souvent, les syndics ont tendance à présenter une comptabilité d'une petite copropriété ayant des problèmes quasi inexistantes ou limités : impayés faibles, fournisseurs réglés, travaux réalisés...

7. Négocier le contrat de syndic et les conditions spécifiques adaptées à votre copropriété

Il ne suffit pas de **«repérer»** un syndic **«correct»**. Encore faut-il éviter les contrats incorrects et éliminer les clauses inopportunes voire abusives.

8. Bien contrôler les comptes du syndic «sortant»

Avant même de quitter votre syndic, il faudra contrôler rigoureusement ses comptes.

1. Prévoir tout d'abord un contrôle des comptes avant d'informer le gestionnaire d'une proposition de changement de syndic

Le conseil syndical devra en effet, avant d'aviser son gestionnaire d'une proposition d'un changement de syndic, réaliser un contrôle des comptes lui permettant d'avoir un **«point de repère»** (où en est la trésorerie, quels sont les problèmes en suspens, etc.). Par ailleurs ce contrôle permettra d'identifier toutes les anomalies et erreurs et de demander - par écrit - les redressements et corrections nécessaires le plus tôt possible.

2. Prévoir une «zone» de contrôle entre la proposition de changement de syndic et le transfert de mandat

Afin d'éviter de mauvaises surprises lors de la reprise des comptes par le nouveau syndic, le conseil syndical devra par ailleurs procéder - dans le laps de temps qui sépare la proposition de changement de syndic et le transfert de mandat - à divers contrôles afin de vérifier qu'aucune opération comptable ou paiements indus n'ont été enregistrés dans la comptabilité du syndicat des copropriétaires.

À noter, comme on le verra plus loin, que ces contrôles ne doivent pas porter uniquement sur l'exercice clos (qui sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale), mais sur les comptes tenus par le syndic entre la clôture de cet exercice et la tenue de l'assemblée générale (voir plus loin).

3. Vérifier que les honoraires travaux sont étalés afin que le syndic repreneur puisse en bénéficier

En cas de réalisation de travaux, le conseil syndical devra toujours lier le déblocage des honoraires du syndic au déroulement des travaux. Cela permettra d'une part de motiver le syndic à s'occuper des travaux et d'autre part, en cas de changement de syndic, de prévoir des honoraires pour le successeur. À défaut de vigilance, le syndic sortant sera tenté de prélever l'intégralité des honoraires, lésant ainsi le syndic repreneur qui serait alors moins motivé.

9. Bien préparer l'assemblée générale appelée à élire un nouveau syndic

Une fois franchies les étapes précédentes, vous devrez préparer soigneusement la future assemblée générale.

Il faut demander au syndic en place d'inscrire à l'ordre du jour, de la prochaine assemblée générale, la candidature du nouveau syndic.

En effet pour changer de syndic, il est impératif d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, la nouvelle candidature.

C'est essentiel, car le syndic des copropriétaires ne délibère valablement que sur des points inscrits à l'ordre du jour.

Quelques semaines avant l'expiration du mandat du syndic, vous recevez un avis de convocation à l'assemblée générale. Vérifiez l'ordre du jour. Généralement, le syndic prévoit toujours son renouvellement mais jamais l'élection d'un nouveau syndic s'il n'est pas réélu. Ce qui se comprend aisément.

Cette demande doit être effectuée suffisamment tôt avant la date habituelle de l'assemblée générale.

Ne pas renouveler le mandat de votre syndic n'est possible qu'à l'échéance du contrat.

Généralement, les mandats sont consentis pour une année, parfois 15 mois mais ne peuvent en aucun cas dépasser 36 mois (article 28 du décret du 17 mars 1967).

1. L'envoi du ou des contrats

Quelle que soit votre situation, faites attention à bien notifier au syndic en place (lettre recommandée avec accusé de réception), votre demande d'inscription à l'ordre du jour de la question : **«Election du Cabinet ABADO IMMOBILIER, en qualité de syndic et approbation de son mandat de gestion, selon les conditions de son contrat joint à la convocation».**

Faites attention :

- même si le conseil syndical dont vous faites partie est majoritairement décidé à changer de syndic, ne vous contentez pas de remettre le contrat concurrent au syndic en place (même contre reçu) : on a, en effet, vu des syndics accepter le contrat remis par le conseil syndical puis «omettre» d'inscrire le changement à l'ordre du jour sous prétexte que le conseil syndical n'avait pas adressé le contrat par lettre RAR !
- en ce qui concerne le moment où vous allez notifier au syndic en place votre demande d'inscription à l'ordre du jour, il faut le faire ni trop tôt, ni trop tard :

- Consultez les procès-verbaux des années écoulées pour déterminer la date à laquelle vos assemblées générales étaient habituellement réunies.

En conjuguant ces deux critères, vous notifierez votre inscription à l'ordre du jour de manière à ce que le syndic ne puisse invoquer une réception tardive (Cf. article 10 du décret du 17 mars 1967). Si vous envoyez votre demande trop tôt, des syndics, mauvais joueurs pourraient en profiter pour faire leur «**campagne**»... (Voir plus haut) ou pour cesser toute gestion de votre copropriété

Attention : on a vu également des syndics refuser de mettre à l'ordre du jour des contrats concurrents pour toutes sortes de raisons illégales ou fantaisistes.

Exemple :

- le contrat n'était pas strictement conforme à la loi (ce qui est le cas, pourtant, de 99 % des contrats...);
- il manquait (soi-disant) une ou plusieurs pages au contrat.

Le syndic n'a **AUCUN** droit d'agir ainsi et ce refus constitue en lui-même une faute grave de sa part.

On le voit, rien n'est simple.

A ce stade, nous avons deux conseils à vous apporter.

Il n'est pas possible de présenter spontanément une candidature en cours d'assemblée.

En cas d'élections, dans de telles conditions, d'un nouveau syndic, n'importe quel copropriétaire opposant ou défaillant aurait 2 mois pour contester la légitimité du vote et pourrait plonger la copropriété dans l'administration judiciaire provisoire.

Attention 2ème conseils : Si les assemblées se déroulent habituellement dans les locaux du syndic, il faut demander que l'assemblée se déroule dans une salle indépendante, ou chez un copropriétaire.

Ainsi en cas de changement de syndic, cela évitera à l'assemblée de terminer dans la rue, car le syndic non renouvelé dans ces fonctions acceptent rarement que l'assemblée se termine chez lui. Bien sûr, cette recommandation n'a aucune raison d'être si vous êtes dans des locaux appartenant à une copropriété, ASL ; AFUL ou autres.

Il est d'usage d'inviter le candidat syndic à se présenter aux copropriétaires réunis en assemblée. Sa présence à la réunion doit, en principe, se limiter au point de l'ordre du jour relatif à l'élection du syndic.

2. Un ou plusieurs contrats ?

Si vous êtes trop «**démocrate**», vous avez sélectionné deux ou trois syndics et voulez laisser trancher l'assemblée générale. Sachez que vous commettez là une grave erreur.

En effet, la dispersion des voix risque d'être redoutable et de favoriser la réélection du syndic sortant même si - en fait - une majorité de copropriétaires souhaitait son départ.

Ne présentez donc qu'un contrat et expliquez éventuellement en assemblée pourquoi vous avez écarté tel ou tel syndic pourtant «**intéressant**».

3. L'envoi à tous les copropriétaires du compte-rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical : un atout

Autre point : si un nouveau candidat est présenté par le conseil syndical, cela veut dire qu'il a des griefs à l'encontre du syndic en place.

Sachez que - désormais - le syndic DOIT joindre à l'ordre du jour le compte-rendu du conseil syndical. Il s'agit là d'un bon moyen de justifier votre position et de fournir les raisons du choix du conseil syndical de vouloir changer de syndic.

4. Le problème des «pouvoirs» (délégation de vote par l'assemblée générale) : bien se préparer

On verra plus bas que les syndics mis en concurrence peuvent vouloir récupérer des «**pouvoirs**» ou utiliser le «**pouvoir**» de certains copropriétaires.

C'est pourquoi il vous faudra anticiper et tâcher, de votre côté, de drainer un maximum de pouvoirs.

Vous pourrez le faire au cours de la ou des réunions préparatoires à l'assemblée générale (que nous vous conseillons d'organiser pour expliquer vos choix) ou en écrivant aux copropriétaires bailleurs dont un certain nombre - même si quelques-uns se désintéressent de la gestion de la copropriété - peuvent être sensibles à certaines évolutions non souhaitables dans la façon de gérer du syndic et peuvent avoir envie de vous faire confiance.

10. Bien maîtriser la tenue de l'assemblée générale appelée à élire le syndic

Nous voici arrivés à l'heure de la décision.

Comme on va le voir, la tenue de l'assemblée générale appelée à élire un nouveau syndic requiert beaucoup de précaution, voire de vigilance.

1. Les pouvoirs et les contrôles des pouvoirs

Tout d'abord, il convient de vérifier, avant que l'assemblée ne commence, les pouvoirs et la bonne distribution des pouvoirs. On vérifiera en particulier que les porteurs de pouvoirs ne sont pas des «**préposés**» du syndic (salariés de son cabinet - y compris du secteur locatif - gardiens ou employés d'immeuble) et que les limites fixées par la loi ne sont pas dépassées.

Rappelons que chaque mandataire, copropriétaire ou non, peut recevoir dans tous les cas jusqu'à trois pouvoirs. Il peut recevoir plus de trois pouvoirs si le nombre total des tantièmes de vote qu'il détient par délégation ou directement n'excède pas 5 % du total des tantièmes de tous les copropriétaires. En restant sous ces 5 % du total des tantièmes, le nombre de pouvoirs n'est pas limité.

Les pouvoirs envoyés en blanc au syndic devront être donnés, **après son élection**, au président élu de l'assemblée générale en vue d'être distribués.

Certains pouvoirs contiendront des indications de vote (celui qui en reçoit un, devra suivre les indications qui peuvent être contraires à son vote personnel).

Certains pouvoirs seront donnés sans indications de vote (celui qui en reçoit un pourra voter comme il l'entend pour le compte de son mandant).

Attention à la faible participation de vos voisins à l'assemblée de changement.

2. L'élection du président et du secrétaire de séance

Il est préférable que le président de l'assemblée et les scrutateurs soient favorables au changement de syndic. Surtout le président, qui a pour rôle de mener l'assemblée générale et les débats.

Quant au secrétaire, l'article 15 du décret du 17 mars 1967 précise que le syndic tient cette place, **sauf décision contraire d'assemblée générale.**

Nous vous conseillons vivement qu'il y ait un vote en début d'assemblée générale pour nommer un copropriétaire **secrétaire de séance.**

Ceci est important pour pouvoir rédiger un procès-verbal vraiment conforme, en disposer rapidement et être assuré surtout que celui-ci soit diffusé dès que possible.

Cela permettra aussi de régler plus facilement les problèmes si le syndic décide - voir plus loin - de vous mettre à la porte...

3.L'élection d'un syndic

Pour être élu, les syndics candidats doivent réunir au moins 50 % des tantièmes de tous les copropriétaires, **que ceux-ci soient présents ou non.**

Mais si les 50 % ne sont atteints par aucun syndic, que se passe-t-il ?

Deux hypothèses :

- soit aucun des candidats n'a obtenu le tiers des voix de tous les copropriétaires : il faut alors reconvoquer une assemblée générale pour élire un nouveau syndic (il faut éviter cette situation à tout prix !) ;

- soit un des candidats ou les deux ont obtenu au moins le tiers des voix : on peut alors procéder immédiatement à un second vote à la majorité des copropriétaires présents ou représentés. Le syndic qui aura obtenu le plus de voix, sera alors élu.

Attention : certains syndics en place font voter pour leur candidature en deuxième lecture **avant** de faire voter en première lecture pour le concurrent. Ils sont hors la loi. Il faut, en effet, faire voter pour chacun des candidats en première lecture à tour de rôle (voir article 19-2 du décret du 17 mars 1967). Rappelons d'ailleurs que le rôle du président est de veiller au respect de cette disposition.

Conseil : le vote des copropriétaires se fait à main levée et il n'est pas toujours facile de voter contre votre syndic en face de vous. C'est pourquoi, pour que l'assemblée statue en toute indépendance et que les votes se réalisent sans pression visuelle ou autre, nous conseillons que le président de l'assemblée demande au syndic en place de bien vouloir quitter l'assemblée quelques instants pendant qu'elle statue sur sa candidature.

4.La réaction du syndic suite à son éventuel non-renouvellement

Le syndic non renouvelé peut assister à l'assemblée générale dans son intégralité dans la mesure où il l'a convoquée.

Dans la pratique, souvent les syndics quittent (furieux) l'assemblée générale ou désirent mettre fin (illégalement) à l'assemblée générale. Deux situations sont possibles :

a) L'assemblée générale se passe dans des locaux autres que ceux du syndic, dans ce cas, même si le syndic veut lever la séance, vous devez la poursuivre pour élire le nouveau syndic et traiter toutes les questions de l'ordre du jour.

Il suffit simplement, au cas où le syndic faisait office de **«secrétaire»**, d'élire un nouveau

Secrétaire.

Quant au syndic, il peut quitter les lieux. Faites attention de bien garder la feuille de présence et d'empêcher que le syndic ne l'emmène avec lui.

Il est évidemment essentiel de procéder à la nomination du nouveau syndic, car si l'assemblée générale s'achève sans nomination, la copropriété se retrouverait sans syndic et devrait passer par l'administration judiciaire.

b) L'assemblée générale se passe dans les locaux de votre syndic : dans ce cas, il y a de grandes chances que celui-ci veuille vous mettre dehors dès le vote de son non-renouvellement, sachez qu'il n'en a pas le droit et résistez. Vous devez, là encore à tout prix, statuer sur l'élection du nouveau syndic :

- soit vous obtenez de procéder au vote chez le syndic ;
- soit vous vous laissez mettre à la porte et les copropriétaires doivent alors se retrouver dans un autre lieu, aussitôt après avoir quitté le cabinet du syndic (un café, par exemple).

Gardez bien la feuille de présence. Si le syndic l'a conservée ou si vous l'avez oubliée, rédigez-en une nouvelle que chaque copropriétaire ou mandataire devra signer.

Cette feuille de présence doit comporter : les noms, prénom, adresse, millièmes et signature de chacun des copropriétaires ou mandataires (nom et adresse).

Après la tenue de l'assemblée générale, Abado immobilier, s'il est élu, diffusera le procès-verbal de l'assemblée générale.

Assurera la gestion courante, la gestion des travaux, la gestion des contrats en cours et reprendra la comptabilité.

Il s'agit du pacte d'engagement que nous prenons avec vous, dès lors que vous nous confiez la gestion de votre copropriété.

L'établissement du procès-verbal de l'assemblée générale L'article 17 du décret du 17 mars 1967 précise, que l'original du procès-verbal de l'assemblée générale doit être établi et paraphé en fin de séance par le président, le ou les scrutateurs, et le secrétaire. 20 Il en va d'ailleurs de même de son annexe, la feuille de présence (des copropriétaires ou de leur mandataire à l'assemblée générale), certifiée exacte par le président de séance (art. 14 du même décret). Le défaut d'établissement du procès-verbal par le secrétaire de séance, entraîne la nullité de l'assemblée générale dans son ensemble (Cass. 3 e civ. 20 décembre 2006, n °05 - 20384).

5. Le vote des comptes de l'ancien syndic

Vous pensez avoir les meilleures raisons du monde de refuser purement et simplement d'approuver les comptes (il y a, en effet, toujours des raisons). Nous vous conseillons néanmoins soit de refuser les comptes en expliquant les motifs précis, soit de voter les comptes **«sous des réserves»** très précises :

- refus de tels honoraires ;
- refus de telles factures ;
- etc.

Faites bien inscrire chaque point de refus dans le procès-verbal.

6. Le vote d'une résolution habilitant le nouveau syndic à agir, le cas échéant, contre l'ancien syndic

En cas de difficulté avec l'ancien syndic, les copropriétaires sont souvent gênés par le fait qu'ils n'ont pas voté d'habilitation - comme on dit - au nouveau syndic pour - éventuellement - poursuivre l'ancien syndic.

Voilà pourquoi - même si la question n'a pas été portée à l'ordre du jour - il est souhaitable de voter une résolution ainsi libellée :

«L'assemblée générale autorise le nouveau syndic à engager toute procédure amiable et judiciaire à l'encontre de l'ancien syndic pour faire valoir les droits du syndicat des copropriétaires, spécialement en ce qui concerne les prélèvements effectués par le syndic lors de la transmission des comptes.»

Cela prépare l'avenir et vous permettra de négocier plus facilement en cas de problème...

11. Les problèmes à régler après l'assemblée générale

Votre nouveau syndic est enfin élu (du moins nous vous le souhaitons)... Le procès-verbal doit maintenant être rédigé, et le nouveau syndic doit récupérer les documents et fonds du syndicat des copropriétaires.

Nous arrivons à la dernière étape !

1. La rédaction du procès-verbal

Le secrétaire de séance est tenu de le rédiger en notant bien les noms et millièmes des opposants ou abstentionnistes pour chaque résolution. L'alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 doit être reproduit à la fin du procès-verbal (informant du recours possible pour annuler les décisions d'assemblée générale). Le procès-verbal devra être adressé par lettre RAR aux copropriétaires absents à l'assemblée générale ou aux opposants à au moins une décision, dans un délai maximum de deux mois après l'assemblée générale.

Le procès-verbal doit être établi et signé à la fin de la séance.

Le procès-verbal devra être envoyé au syndic sortant de manière à informer «officiellement» celui-ci de la nomination du nouveau syndic.

Le syndic nouvellement élu aidera volontiers le secrétaire de séance et les scrutateurs, à rédiger un procès-verbal parfaitement conforme.

2. La passation des pouvoirs

Le nouveau syndic est chargé de gérer la copropriété dès sa nomination lors de l'assemblée générale.

En ce qui concerne la transmission des fonds et archives, l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 a en principe tout prévu : délais de remise des fonds, archives et comptes ; possibilité de recours contre l'ancien syndic. Malheureusement, dans la réalité, cela n'est pas aussi simple, comme on va le voir.

3. Les frais prélevés par le syndic après l'assemblée générale

Après l'assemblée générale et avant de vous restituer les fonds, les syndics sortants ont l'habitude de prélever des frais indus (honoraires, photocopies, etc.).

Les syndics profitent du fait que les copropriétaires vont rarement en justice pour 1 000 ou

2 000 euros. Ils ont tort car nos adhérents qui vont au tribunal d'instance sans avocat obtiennent gain de cause neuf fois sur dix.

4. La restitution des archives

Autre problème a priori simple en théorie, mais compliqué, dans les faits.

Certains syndics se contentent de dire au nouveau syndic : «**Les archives sont chez la société X**».

Il faut savoir qu'ils n'ont pas le droit de pratiquer de la sorte.

Ils doivent rapatrier les archives chez eux, les contrôler, et établir un bordereau complet avant transmission effective.

Ce bordereau sera remis au nouveau syndic avec les archives. **Mieux** : la loi prévoit que le bordereau sera **aussi** remis au conseil syndical qui pourra ainsi immédiatement réagir si les archives remises lui paraissent incomplètes.

Lors de la rétrocession des comptes du syndicat et des copropriétaires, nous attirons votre attention sur un point qui peut paraître précis mais qui a un impact souvent important dans la gestion des copropriétés.

Si le reprenneur de la copropriété est un syndic professionnel, vous n'auriez pas à vous en occuper, par contre s'il est bénévole alors toute votre attention devra être portée sur :
Les soldes débiteurs des copropriétaires.

Lors de la remise des archives d'un syndic sortant, il est assez rare que ces syndics remettent à leurs successeurs la totalité des documents comptable et des éléments justificatifs permettant à ceux-ci de diligenter les procédures de recouvrement de charges.

Explications :

Un syndic est désigné. Il a parmi les comptes, un certains nombres de soldes copropriétaires débiteurs. Si les soldes ne sont pas justifiée par la production de bordereaux d'appels de fonds depuis l'origine de la créance, le nouveau syndic, s'il entreprend une procédure de recouvrement, à tous les risques de ce faire débouter pour la partie de la créance qui n'est pas justifié.

Cela veut dire que les copropriétés doivent être particulièrement attentives au moment de la remise des archives du point de vue comptable, sur le fait que l'ancien syndic transmette en même temps les bordereaux d'appels de fonds justifiés de chaque somme des débiteurs.

Nous savons que cela peut paraître entrer dans un formalisme contraignant mais d'un point de vue d'efficacité procédurale, si on ne récupère pas ces documents, on est juste soumis à un risque d'être débouté.

Cela peut porter sur des milliers d'euros et donc, ne pas contribuer à assainir les comptes de la copropriété.

Mais pourquoi certains syndics (une minorité) ne transmettent pas toutes les archives et mettent les syndicats dans l'impossibilité de justifier d'une manière précise du caractère certain, liquide et exigible des créances ?

Parce que les syndics sortants en générale évitent de donner les archives comptables qui permettraient de justifier et de caractériser leurs indécidités.

Tout simplement.

En cas de problème, il ne faudra pas hésiter à engager une procédure de référé (procédure sans avocat). Le législateur a prévu que le (ou la) président(e) du conseil syndical puisse engager la procédure si le nouveau syndic est réticent.

5.À qui les copropriétaires doivent-ils payer les charges appelées peu avant l'assemblée générale ?
Le mieux, dans ce cas-là, est d'attendre et de les régler au nouveau syndic.

Et si vous aviez consenti un prélèvement sur votre compte bancaire, suspendez-le sans tarder (sauf si la copropriété dispose d'un vrai compte séparé).

6.Les régularisations des problèmes concernant les comptes

Au cours de votre analyse préalable des comptes vous avez certainement relevé des problèmes (à faire noter dans le procès-verbal d'assemblée générale, comme on l'a vu plus haut).

Il faudra donc bien vérifier lorsque les fonds et comptes vous seront remis que ces problèmes ont été pris en compte par le syndic sortant. À défaut, il faudra agir.

7.La gestion des gros travaux

Si des travaux étaient en cours au moment du changement de syndic, le nouveau syndic assistera et représentera la copropriété aux réunions de chantier et dans le suivi des travaux. Vérifiez bien cependant que l'ancien syndic ne prélève pas la totalité des honoraires prévus, c'est un classique.

8.L'information des prestataires et la gestion des abonnements et contrats en cours

Le syndic est le représentant de la copropriété, ce n'est pas le bénéficiaire des contrats, ainsi le syndicat des copropriétaires continue de bénéficier des mêmes services qu'auparavant.

Il faut néanmoins prévenir les fournisseurs, surtout s'il y avait des prélèvements bancaires et que vous n'avez pas de compte bancaire séparé.

D'autre part, si vous voulez vous débarrasser de certains prestataires imposés par l'ancien syndic, il faut rechercher dans les contrats les dispositions prévues à cet effet, voire utiliser la loi CHATEL (voir sur le site Internet Légifrance, ou nous consulter).

12.L'arrêté des comptes par l'ancien syndic et la reprise des comptes par le nouveau syndic

Ce transfert n'est jamais très simple et certains syndics repreneurs peuvent d'une part «patauger», comme on dit, d'autre part vous facturer des frais de reprise non justifiés et indus.

Voyons ce qu'il en est.

Lors du changement de syndic, la reprise des comptes financiers et de gestion issus de la comptabilité du syndic sortant doit être effectuée par le nouveau syndic.

Cette reprise doit être assez formelle et intervenir rapidement, dès que les comptes définitifs sont fournis par le syndic sortant. Rappelons que ce dernier dispose de délais prescrits, conformément à l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

Art. 18-2 (loi n°85-1470 du 31 décembre 1985, art. 3) En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, **dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions**, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat. Dans l'hypothèse où l'ancien syndic a fait le choix de confier tout ou partie des archives du syndicat des copropriétaires à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.

Dans le **délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus**, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat. Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux premiers alinéas ainsi que le versement des intérêts dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Le nouveau syndic est donc normalement en possession des comptes définitifs du syndicat, arrêtés par son prédécesseur dans le mois qui suit sa nomination, étant bien entendu que l'ancien syndic ne peut plus poser aucun acte financier, de gestion, ou de représentation du syndicat.

Les quatre questions auxquelles nous allons répondre sont les suivantes :

1. Qu'est-ce que la reprise des comptes ?
2. Le nouveau syndic doit-il repartir à zéro ?
3. Dans quels cas le nouveau syndic est-il fondé à prélever des honoraires ?
4. Quels sont les contrôles que doit faire le nouveau syndic et à quoi doit-il faire attention ?

1. Qu'est-ce que la reprise des comptes ?

a. La reprise des comptes consiste à reprendre l'état comptable fourni par l'ancien syndic dans le système comptable du nouveau syndic. Nous n'évoquons pas ici la reprise du fichier des copropriétaires et des fournisseurs, des lots et tantièmes, ou encore des index de fluides privatifs, mais simplement les éléments financiers.

Le syndic reprendra le solde de chaque compte ouvert dans la comptabilité du syndicat à la date de transfert de mandat sur la base du grand-livre ou d'une balance générale (prévus par l'arrêté comptable du 14/03/2005). Par exemple, cette balance peut être constituée des soldes (crédits-débits de chaque compte) suivants :

- Comptes de capitaux en classe 1 de la nomenclature comptable, comme l'avance de réserve, l'avance de l'art. 18 alinéa 5, ou le solde sur travaux pluriannuels non terminés ;
- Comptes de copropriétaires en classe 450 ;
- Comptes fournisseurs en racines 401 et 42 ;
- Comptes divers (racine 46) et comptes d'attente (racine 47) ;
- Comptes de régularisation (racines 408, 409, 486 et 487) ;
- Comptes de banque courant et placement, en classe 5 ;
- Comptes de charges en classe 6 ;
- Comptes de produits en classe 7.

b. Le nouveau syndic devra également reprendre le budget prévisionnel de l'article 14-1 ainsi que chaque budget prévisionnel des campagnes de travaux ou opérations exceptionnelles éventuellement votées et non terminées. Si le budget a été modifié en assemblée générale, il devra dans la plupart des cas reprendre aussi l'ancien budget sur lequel un ou plusieurs appels de provisions ont été effectués par son prédécesseur. Cela lui permettra d'ajuster automatiquement les provisions à la prochaine date d'exigibilité.

Précisons que les comptes de l'ancien syndic s'imposent au nouveau, même s'ils sont faux ou contiennent visiblement des erreurs. Ce n'est qu'après la reprise des comptes de son prédécesseur que le nouveau syndic pourra redresser les comptes, dans le cadre de sa propre comptabilité.

2. Le nouveau syndic doit-il repartir «à zéro» ?

Tout d'abord, signalons que, dans tous les cas, il faut que le syndic établisse une balance d'ouverture, en accord et avec l'appui du conseil syndical.

Enfin, deux contextes doivent être pris en considération :

a. Les comptes de l'exercice N-1 ne sont pas approuvés :

C'est un cas typique où les copropriétaires ont formulé des griefs sur les comptes qui n'ont pas été traités par l'ancien syndic, ayant pour sanction le changement de mandataire.

Dans ce contexte, en cas de simple reprise des soldes de la balance, le nouveau syndic n'aurait pas dans sa propre comptabilité le détail des sommes justifiant chaque solde. Il devrait, en cas de besoin, le rechercher sur les pièces justificatives que l'ancien syndic a l'obligation de fournir (voir plus haut l'art. 18-2). Cette technique n'est alors pas suffisante car la traçabilité des écritures nécessaires au redressement des comptes est médiocre et les pistes d'audit en cas de procédure sont insuffisantes.

Dans ce cas, le nouveau syndic devra revenir sur ces comptes afin de les présenter à nouveau à l'approbation des copropriétaires, une fois redressés. Il est donc nécessaire de retravailler sur les comptes de gestion (charges et produits) et de refaire la répartition, puis de ressortir les annexes comptables à joindre à la nouvelle convocation. Dans certains cas, les comptes des copropriétaires, les comptes d'attente, le compte «banque» ou certains comptes de capitaux devront également être repris, ne serait-ce qu'en contrepartie des redressements : le nouveau syndic peut alors avoir intérêt à retracer l'ensemble de l'exercice afin d'avoir le détail de chaque écriture justifiant du processus de redressement.

b. Les comptes de l'exercice N-1 sont approuvés :

Dans ce cas, il n'y a pas à revenir sur ces comptes. Seul le début du nouvel exercice devra être repris. La reprise des soldes en cours d'exercice est la technique la plus simple. Mais si les seuls soldes au jour de la reprise sont entrés en machine, certaines annexes (2 à 5) devront être préparées en fin d'exercice de manière «**extra comptable**», c'est-à-dire qu'elles seront recomposées manuellement dans la mesure où le détail que celles-ci exigent ne sera pas complètement disponible en comptabilité.

Dans le cas d'une reconstitution de l'ensemble des écritures de l'exercice, toutes les annexes pourront être éditées automatiquement. C'est d'ailleurs souvent l'occasion d'une prise en main approfondie...

Pour autant, si le syndic sortant a présenté les comptes annuels de l'exercice précédent, il y a fort à penser que la clôture de cet exercice n'est pas faite, le syndic attendant normalement l'approbation des comptes pour valider les écritures de régularisation, procéder à la clôture, puis à la réouverture du nouvel exercice sur lequel il a déjà des écritures présentes.

Les écritures «**à nouveau**»* n'étant, par ce fait, non disponibles sur le nouvel exercice, le syndic travaille généralement sur deux exercices pour récupérer l'historique des comptes.

Il est alors recommandé d'exiger de celui-ci la clôture comptable de l'exercice approuvé, la réouverture du nouvel exercice et un grand livre des écritures de l'exercice en cours AVEC ses propres «**à nouveau**». Cette prestation a été payée par la copropriété dans le cadre des honoraires

de base. Elle doit donc être effectuée par l'ancien syndic et non par le nouveau qui se verrait alors contraint de reconstituer les flux comptables de l'exercice passé.

Rappelons enfin que le projet d'état individuel de répartition de chaque copropriétaire sur l'exercice à approuver doit être joint à la convocation, conformément à l'art. 11-II,5° du décret du 17/03/1967.

*«**A nouveau**» est le solde des comptes financiers (avances et provisions, fournisseurs et copropriétaires, banques) après répartition des charges de l'exercice N-1.

3. Dans quels cas le nouveau syndic est-il fondé à prélever des honoraires ?

Comme nous le voyons, le nouveau syndic peut être contraint de revenir sur les comptes présentés par son prédécesseur après les avoir repris en l'état (globalement ou en détail), dans le but de les redresser et de les présenter à nouveau dans une prochaine assemblée générale.

De même, il peut encore arriver, malgré le décret et l'arrêté comptable du 14/03/2005, que des comptes ne soient pas tenus selon les règles légales. Si c'est le cas, par exemple sur le début d'exercice comptable sur lequel le nouveau syndic est élu, ce dernier devant se conformer à la loi devra reprendre les flux financiers dans les règles de l'art.

Ces interventions, parfois lourdes mais indispensables, peuvent légitimement être facturées à la copropriété suivant accord avec le conseil syndical. Dans certains cas, un contrôle extérieur peut s'avérer utile. Les cas les plus lourds peuvent finir en expertise dans le cadre d'une procédure judiciaire.

4. Quels sont les contrôles que doit faire le nouveau syndic et à quoi doit-il faire attention ?

Voici quelques exemples de contrôles systématiques en matière de reprise de comptes :

Le nouveau syndic devra d'abord vérifier si les comptes de l'exercice passé sont approuvés. Cela lui permettra déjà d'évacuer la nécessité d'une nouvelle reddition de ces comptes.

Il devra ensuite vérifier que les comptes de bilan (classes 1 à 5) de l'exercice en cours ont bien pour «**à nouveau**» les éléments de l'annexe 1 de l'exercice N-1 approuvé, cette annexe étant éditée après répartition. Il peut aussi effectuer ce contrôle en comparant l'annexe 1 à la balance générale de l'exercice passé. Il aura ainsi l'assurance de la continuité des flux financiers d'un exercice à l'autre.

Il devra vérifier l'état de rapprochement bancaire de chaque compte de classe 5 ouvert dans les comptes du syndicat, en début d'exercice ET à la date de remise des archives comptables dûment listées. Cette vérification lui permettra de connaître les flux financiers toujours en rapprochement, notamment les remises de chèques non crédités et les règlements de fournisseurs non débités en banque. Il en ressort un solde de trésorerie, espérons-le positif, qui doit être réglé par l'ancien syndic au nouveau : ce solde définitif intervient au plus tard trois mois après la fin de mandat du syndic sortant.

Le nouveau syndic devra regarder de très près les éventuelles anomalies de la balance en cours, comme par exemple :

- les fournisseurs débiteurs (double règlement ou acomptes versés) et les fournisseurs restant à payer, afin de garantir la continuité des prestations ;
- les comptes créditeurs et débiteurs divers (souvent utilisés par les syndics en comptes transitoires d'honoraires sur prestations particulières) ;

- les soldes de copropriétaires vendeurs débiteurs et créditeurs (à comparer avec leurs soldes à la fin de l'exercice précédent et à tracer sur le début d'exercice) et la structure des comptes des gros impayés ;
- les comptes d'attente qui ne seraient pas légitimes ou justifiés ligne à ligne ;
- les charges et les produits courants et exceptionnels constituant les comptes de gestion en cours à la date de reprise de la comptabilité ;
- pour les charges, la vérification des honoraires du syndic sortant doit être faite dans la mesure où le syndic est le tiers prestataire et également le tiers payeur sur les deniers de la copropriété (abus possibles) ;
- pour les produits, le syndic devra s'assurer du montant du budget prévisionnel courant pour savoir si celui-ci a été modifié ou pas, ceci afin d'ajuster éventuellement les provisions ;
- pour les travaux de l'article 14-2, l'état des produits appelés et des charges constatées, campagne par campagne ;
- les mutations en cours (demandes d'états datés) et les demandes de pièces comptables des avocats sur d'éventuelles procédures. Ce point est important dans la mesure où ces dossiers doivent être suivis au jour le jour.

Toute anomalie devra faire l'objet d'une information écrite du syndic reprenant au conseil syndical et d'une demande de justificatif des écritures litigieuses au confrère, de manière formelle (RAR).

13. Changer de syndic, combien ça coûte ?

Rien d'autre que les frais d'un envoi en recommandé AR Les copropriétaires ne doivent pas payer un centime d'euro à l'ancien syndic pour la transmission des archives (qui doit intervenir dans le mois qui suit la cessation de ses fonctions). Celle-ci fait partie des prestations de gestion courante (arrêté Novelli du 19 mars 2010) et, à ce titre, elle ne doit engendrer aucun frais supplémentaires.

14. Un copropriétaire peut convoquer une AG en l'absence de syndic

Le mandat du syndic de votre résidence ou immeuble est expiré sans que celui-ci ait convoqué d'assemblée générale pour le renouveler.

Vous êtes dans l'impasse car ce syndic se désintéresse de sa gestion et votre conseil syndical ne semble pas bouger.

Votre copropriété est juridiquement dépourvue de syndic puisque celui dont le mandat est expiré n'a plus de pouvoirs et ne peut donc plus légalement percevoir vos charges ni gérer, ni convoquer l'assemblée générale.

La loi Macron, article 88 de la loi du 3 août 2015, en modifiant l'art. 17 de la loi n° 65-557 du 10 juil. 1965, permet désormais à n'importe quel copropriétaire de convoquer l'assemblée générale afin de nommer un nouveau syndic.

Le recours systématique à la justice pour faire nommer un administrateur provisoire est caduque.

Cette nouvelle mesure devrait permettre aux copropriétés d'éviter les frais générés par la désignation d'un tel professionnel.

Le syndic étant un organe obligatoire dans la gestion de toute copropriété, le législateur a souhaité proposer une solution simple, rapide et moins coûteuse que le recours à la désignation d'un administrateur provisoire.

Toutefois et même si le texte ne le précise pas, pour convoquer l'assemblée, le copropriétaire devra, d'une part, récupérer la liste de tous les copropriétaires de l'immeuble ou résidence avec la mention de leur domicile tenue à jour par l'ancien syndic et d'autre part, respecter les règles

impératives de convocation et de tenue de l'assemblée générale ; Il en va de la régularité de la désignation du nouveau syndic !

Le recours à l'administrateur provisoire qui en cas de carence était incontournable est aujourd'hui une démarche subsidiaire mais applicable à défaut.

A défaut d'une convocation par l'un des copropriétaires, le président du Tribunal de Grande Instance, statuant par ordonnance sur requête, à la demande de tout intéressé, désignera un administrateur provisoire de la copropriété qui sera notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic.

Conclusion générale

Vous voici donc à la fin de votre parcours.

Si vous avez suivi nos conseils vous n'aurez peut-être pas forcément été très vite («**hâte-toi lentement**» disaient les Romains), mais vous aurez :

- changé de syndic sans créer un drame ou un traumatisme dans votre copropriété ;
- empêché le syndic «**sortant**» de laisser trop de poussière sous le tapis voir de vous causer un préjudice collectif en partant, ce qui est trop souvent le cas, malheureusement ;
- facilité le travail de reprise pour votre nouveau syndic, donc créé de bonnes conditions initiales de travail avec lui.

Dernier Conseil : Même avec un bon syndic, il faut un conseil syndical présent, vigilant et formé, ce que nous vous aiderons à faire dans les meilleures conditions.

sources : Légifrance
ARC

Qu'ils en soient remerciés.

Ci-joint quelques lettres type

Lettre recommandée avec AR

Paris, le

OBJET : Demande d'inscription ordre du jour

Monsieur le Syndic,

En ma qualité de copropriétaire de l'immeuble situéet conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 pris en application de la loi du 10 juillet 1965, je vous remercie de bien vouloir inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale prévue le..... 2009 la question suivante à la rubrique « Désignation du syndic » :

Projet de résolution :
Désignation du cabinet, en qualité de syndic, selon contrat joint à
la convocation, qui entrera en vigueur le jour de l'Assemblée Générale pour se terminer le
.....

Et de joindre à la convocation le contrat de syndic ci-joint.

Dans cette attente, je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, à l'assurance de mes
Salutations distinguées.

P. J. : Contrat de syndic du cabinet

Vos Nom et PrénomA <ville>, le <date>,
Adresse postale
Téléphone
Adresse mail

Destinataire
Adresse du Destinataire
Code Postal – Ville

Objet : LRAR demandant d'inscrire le changement de syndic à l'ordre du jour

Madame, Monsieur,

De nombreux éléments m'incitent à vouloir changer de syndic, aussi je vous demande de bien
vouloir inscrire le changement de syndic et la désignation d'un nouveau syndic à l'ordre du jour de
la prochaine assemblée des copropriétaires conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet
1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de son décret d'application daté du 17
mars 1967.

Je vous joins également le contrat du syndic candidat à la prochaine désignation du syndic qui aura
lieu lors de cette assemblée. Je vous prie de bien vouloir en faire parvenir une copie à tous les
copropriétaires concernés.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Signature

Ci-joint : le contrat du syndic candidat.

Lettre recommandée avec Accusé de Réception

Copropriété : X

Objet : Motions à inscrire à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire

Madame, Monsieur,

En ma qualité de copropriétaire de l'immeuble visée en référence, conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 pris en application de la loi du 10 juillet 1965, je vous demande de bien vouloir inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire devant se tenir avant le / / les résolutions suivantes :

I. Désignation deau poste de Syndic de la copropriété et approbation du contrat, pouvoir de signature

I.1. Désignation de au poste de Syndic Art 25

I.2. Approbation du contrat joint à la convocation Art 24

I.3. Pouvoir à donner au Président de Séance, pour signer le contrat de Syndic Art 24.

II. Décision à prendre pour l'ouverture ou non d'un compte bancaire ou postal séparé, au nom du Syndicat des Copropriétaires Art 25.

III. Constitution ou non de provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservations des parties communes et des éléments d'équipements communs, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir, et non encore décidés par l'assemblée générale Art 25.

Ci-joint : le contrat du syndic candidat.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de nos salutations distinguées.

Signature

MODÈLE DE DEMANDE D'INSCRIPTION D'UNE QUESTION À L'ORDRE DU JOUR

On se rappellera :

Que cette demande doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception

Impérativement (donc pas de remise contre signature au syndic, cela ne serait pas valable).

Que cette demande doit parvenir assez tôt pour que le syndic ne puisse pas prétendre qu'il n'a pu l'intégrer à la convocation.

Que cette demande doit être accompagnée, au besoin :

-Des documents nécessaires (par exemple :devis)

-D'un projet de résolution au besoin.

Exemple :

Madame, Monsieur,

Conformément aux dispositions de l'article 10 du décret du 17 mars 1967, je vous remercie d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale la question suivante :
Nomination d'un syndic : élection du cabinet X selon contrat joint fixant la durée et les conditions d'exercice du mandat y compris les conditions financières.

Je vous en remercie et vous prie d'agréer....

MODÈLE DE DEMANDE DE CONVOCATION PAR LE CONSEIL SYNDICAL OU PAR DES COPROPRIÉTAIRES REPRÉSENTANT AU MOINS 25 % DES MILLIÈMES

Le conseil syndical ou des copropriétaires représentant 25 % des millièmes au moins peuvent demander la convocation d'une assemblée générale sur la base de l'article 8 du décret du 17 mars 1967. Il faut pour cela :

Adresser la demande au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception.

Préciser l'ordre du jour demandé.

Si le syndic ne répond pas, le président du conseil syndical peut adresser une mise en demeure ; il peut aussi, en cas d'urgence, adresser cette mise en demeure le même jour que la demande du conseil syndical. Là encore, il devra faire sa demande par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si le syndic n'a pas – au bout des huit jours suivant cette mise en demeure – donné suite, le président pourra valablement convoquer l'assemblée générale.

Voici les modèles de lettre pour le conseil syndical (ou les copropriétaires représentant 25 % des millièmes) et le président du conseil syndical.

Monsieur,

Sur la base de l'article 8, paragraphe 1 du décret du 17 mars 1967, la majorité des membres du conseil syndical dont les signatures suivent (ou : les copropriétaires soussignés représentant plus de 25% des millièmes de la copropriété) vous demandent de convoquer une assemblée sur l'ordre du jour suivant...

Nous vous remercions de nous accuser réception de notre demande et vous prions d'agréer...

Sans réponse du syndic au bout d'une semaine, le président devra adresser la mise en demeure suivante :

Monsieur,

N'ayant obtenu aucune réponse à la demande du conseil syndical formulée par lettre recommandée avec accusé de réception en date du... et en tant que Président du Conseil syndical, je me permets de vous mettre en demeure, sur la base de l'article 8, paragraphe 2 du décret du 17 mars 1967, de convoquer une assemblée générale sur l'ordre du jour suivant :...

Sans réponse de votre part sous huit jours, je convoquerai moi-même valablement l'assemblée générale.

En cas d'urgence, vous pouvez procéder à l'envoi parallèle le même jour de la lettre du conseil syndical et de la mise en demeure du président.

Dans ce cas, la lettre du président sera différente :

Monsieur,

Parallèlement à la demande de convocation adressée par le conseil syndical ce jour et vu l'urgence, je me permets de vous mettre en demeure, sur la base des dispositions de l'article 8, paragraphe 2 du décret du 17 mars 1967, de convoquer une assemblée sur l'ordre du jour suivant :...

Sans réponse de votre part sous huit jours, je convoquerai moi-même valablement l'assemblée générale.

En ce qui concerne le cas des copropriétaires ayant recueilli 25% des millièmes, ceux-ci devront agir auprès du tribunal après mise en demeure du président du conseil syndical restée infructueuse.