



Mai 2018

Comment faire pour changer de syndic ? La réponse de Syneval, courtier en syndic

Dans le cadre de la loi ALUR, le conseil syndical a l'obligation de mettre en concurrence tous les 3 ans plusieurs contrats de syndic. Mais changer de syndic a longtemps été perçu comme difficile à concrétiser et surtout chronophage : quels syndics de copropriété solliciter ? Comment comparer leurs organisations ? Comment analyser leurs contrats ? Face à ces difficultés, les copropriétaires, en particulier les membres du conseil syndical, abandonnaient le plus souvent ce projet. Syneval, courtier en syndic donne les clés pour faciliter ces démarches.

Avant de procéder à un changement de syndic, il est nécessaire de répondre à 4 questions principales :

1 Quelles sont les difficultés rencontrées avec le syndic en place ?

Le syndic est en charge de la gestion de la copropriété, mais également de l'ensemble des prestations annexes : tenir la comptabilité, procéder aux appels de fonds, convoquer une assemblée générale annuelle, recouvrer les charges auprès des copropriétaires, et les contrats de maintenance, suivre les travaux ... Ces tâches sont variées et nécessitent des compétences multiples.

Lorsque le conseil syndical constate des difficultés dans la gestion de la résidence, il est important qu'il apprécie la performance du syndic dans sa globalité et non sur un point particulier. En changer n'est pas une décision anodine.

2 Quand se termine le mandat du syndic en place sachant qu'il n'existe pas de reconduction tacite du contrat ?

La date de fin de mandat permet d'apprécier la faisabilité du changement de syndic. Deux cas de figure existent :

-Le contrat de syndic arrive à terme cette année. Il n'existe pas de tacite reconduction en matière de contrat de mandat de syndic, le renouvellement du syndic passe forcément par la validation en assemblée générale. Pour en changer, il suffit donc de ne pas signer de nouveau contrat et de proposer un contrat concurrent. Les copropriétaires n'ont pas à prouver que le syndic a manqué à ses obligations.

En cas de non renouvellement du syndic, il est important de prévoir une candidature alternative afin que la copropriété soit toujours gérée : le syndic est une obligation en copropriété. Dans le cas où la résidence s'en retrouve dépourvue, le président du tribunal de grande instance, peut ordonner la désignation d'un administrateur provisoire. Ce dernier sera alors en charge de convoquer une assemblée générale afin de procéder à la nomination d'un syndic.

-Le contrat de syndic n'arrive pas à terme cette année mais la copropriété souhaite en changer. Le syndicat de copropriété est engagé avec le syndic et il ne peut en changer qu'en procédant à une révocation du mandat actuel. La précision est importante, car c'est alors au syndicat des



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères- 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



copropriétaires de prouver que le syndic a manqué à ses obligations. La révocation nécessite d'identifier les fautes graves de ce dernier, mais surtout de collecter des preuves matérielles qui pourront servir en cas de contestation. Le conseil syndical doit acter ces manquements, notamment par une mise en demeure du syndic en place. Si la révocation venait à être considérée comme abusive par le juge, les honoraires à courir jusqu'au terme du mandat de syndic seraient alors dus.

3 Le conseil syndical a décidé de changer de syndic mais quel type de syndic choisir ?

La loi oblige les copropriétés à mandater un syndic. 90% des copropriétés en France sont gérées par des syndic professionnels, les autres étant gérées par des syndic non-professionnels (ou syndic bénévole). Ces derniers sont généralement indiqués lorsque 4 conditions sont réunies :

- Un ou plusieurs copropriétaires ont la possibilité de consacrer du temps à la gestion courante de la résidence
- La copropriété est de petite taille (moins de 15 lots principaux généralement).
- La résidence ne comprend pas d'éléments collectifs complexes (chaufferie, ascenseurs, gardiens...).
- La copropriété est saine d'un point de vue financier et n'envisage pas de travaux lourds.

L'avantage principal du syndic bénévole réside dans les économies réalisées sur les honoraires.

Il existe depuis peu une alternative à ces deux approches traditionnelles : le syndic en ligne. Apparue en 2013, cette offre limite l'intervention du syndic à la tenue de la comptabilité et des tâches administratives.

4-Comment réaliser l'appel d'offres ?

Une fois la décision prise, il convient de trouver le syndic le plus adapté aux besoins de la copropriété. Le conseil syndical a 2 options :

-Réaliser l'appel d'offres seul. Le conseil syndical doit alors identifier des syndic correspondant aux caractéristiques de la copropriété et à ses besoins, les recevoir, les questionner sur leurs organisations et analyser leurs contrats.

- Se faire assister par un courtier en syndic. Le courtier en syndic définit avec le conseil syndical le cahier des charges relatif à l'appel d'offres. Celui-ci précisera les obligations contractuelles du syndic (visites, réunions du conseil syndical, présence en assemblée générale...), mais également le profil du cabinet (zone géographique, taille, services dédiés, expérience des gestionnaires, extranet...).

Un cahier des charges précis permettra au courtier d'identifier les syndic les plus adaptés à la copropriété et aux besoins exprimés.

Le courtier remet ensuite un rapport d'appel, véritable comparateur des syndic de copropriété. Ce rapport intègre plus d'une centaine de points de comparaison (ancienneté du cabinet, horaires d'ouverture, qualité de l'extranet, expérience des collaborateurs...). Le courtier sera par ailleurs chargé de vérifier que les contrats proposés sont bien conformes aux dispositions légales et qu'ils n'intègrent pas de clauses abusives.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères- 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



Cette solution est tout à l'avantage des copropriétaires, car le coût est principalement (voire intégralement) à la charge du syndic retenu.

Après avoir sélectionné un syndic suite à la mise en concurrence, un des membres du conseil syndical envoie un courrier recommandé avec accusé de réception au syndic actuel demandant l'ajout du contrat du syndic choisi à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Le contrat du nouveau syndic doit être annexé au courrier.

Le changement de syndic est généralement réalisé lors d'une assemblée générale, ordinaire, ou spéciale.

À propos de SYNEVAL

Créé en 2011, Syneval, n°1 des courtiers en syndic, assiste les copropriétés qui souhaitent changer de syndic, en servant au mieux leurs intérêts. A cet effet, Syneval propose un service complet d'assistance aux copropriétaires dans le cadre d'un changement de syndic, depuis la définition des critères de sélection d'un nouveau syndic jusqu'au vote en assemblée générale. Totalement indépendants des syndics, les conseillers Syneval possèdent l'expertise, ainsi que les outils, nécessaires à l'identification et à la sélection de syndics correspondants précisément aux besoins de chaque copropriété. www.syneval.fr

Retrouver en ligne

- [Le portrait de Rachid Laaraj](#)
- [Toutes les informations sur SYNEVAL](#)



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères- 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>