Image not found or type unknown

La désignation d'un nouveau syndic de copropriété par un copropriétaire

publié le **18/03/2019**, vu **5222 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

un copropriétaire peut proposer à l'Assemblée générale des copropriétaires la désignation d'un nouveau syndic. Comment dois s'organiser ce vote sur cette nomination?

UN COPROPRIETAIRE PEUT DEMANDER LA DESIGNATION D'UN NOUVEAU SYNDIC DE COPROPRIETE

-

Le syndic de copropriété est une personne physique ou morale chargée de gérer et d'administrer la copropriété. Le plus souvent, ce syndic est un professionnel, mandaté par le syndicat des copropriétaires réunis en assemblée générale.

L'article 21 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que : *« 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. »

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 avait instauré une obligation annuelle de mise en concurrence des syndics de copropriété. Mais, jugée contraignante et contre-productive, cette disposition a été assouplie par la loi Macron du 6 août 2015.

Ainsi, tout copropriétaire peut demander la désignation d'un nouveau syndic, au terme du mandat du syndic en place.

Pour ce faire, le copropriétaire propose des projets de contrats de syndic, et doit adresser au syndic en place une demande d'inscription de la résolution à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagné des projets de contrats.

Cette demande doit être adressée au syndic, par courrier recommandé avec accusé de réception conformément aux prescriptions de l'article 10 du décret du 17 mars 1967, et la convocation à l'assemblée générale adressée à tous les copropriétaire doit comporter en annexe lesdits projets.

Le vote pour les contrats de syndic se fait à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, soit à la majorité des voix des copropriétaires, représentant les deux tiers des tantièmes de la copropriété.

Toutefois, si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pu obtenir le nombre de votes nécessaires, mais au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut procéder à un nouveau vote à la majorité de l'article 24 (majorité simple).

Enfin, de nouvelles mesures relatives aux changement de syndic sont annoncées, notamment en ce qui concerne la mise en concurrence des contrats de syndic, l'obligation de présenter des contrats types de syndics afin de faciliter la comparaison des tarifs et des sanctions sont prévues en cas de non respect de cette obligation.

Nous restons à votre entière disposition.

Maître Franck AZOULAY

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés