



## Changement de Syndic et Loi ALUR

Par **Marceldenice**, le 21/11/2014 à 08:14

Bonjour,

J'habite dans une copropriété (23 lots principaux) où un collectif de 6 copropriétaires s'est constitué l'été dernier car très mécontents depuis plusieurs années du syndic en place depuis 10 ans. Sans rentrer dans le détail de nos griefs à son encontre, le Collectif a mis en concurrence sept syndics et retenu deux d'entre eux qui viendront présenter leurs propositions à l'assemblée générale (AG de décembre 2014). Ces deux propositions ont été transmises en temps au syndic actuel pour inscription à l'ordre du jour de l'AG. Le Conseil syndical (CS) actuel n'a proposé aucune candidature de syndic. **Par contre, le syndic actuel a proposé spontanément sa candidature.**

**Ma question** : La candidature spontanée du syndic actuel, n'émanant ni du CS ni d'un copropriétaire, est-elle légale ? Si oui[s]/[s]qu'elle est l'article de la loi ALUR l'autorisant ? Si non, qu'elle démarche adopter avant et pendant l'AG pour l'exclure du vote des copropriétaires ?

Merci pour votre aide.

Par **janus2fr**, le 21/11/2014 à 08:26

Bonjour,

Normalement, vous allez avoir 2 choses à voter.

En premier, le renouvellement du mandat de l'actuel syndic. Si ce renouvellement est voté, les choses en restent là.

Dans le cas où le renouvellement est refusé par l'AG, il y aura le vote pour la nomination d'un nouveau syndic.

L'ancien syndic ne peut pas présenter sa candidature pour le second vote puisqu'elle fait déjà l'objet du premier vote.

Par **Marceldenice**, le 21/11/2014 à 08:54

Bonjour @janus2fr et merci pour votre réponse.

La candidature du syndic actuel, qui n'est proposée par aucun copropriétaire ni membre du CS, serait donc donc légale et recevable en référence de la loi ALUR. Existe-il un article de la loi ALUR (Article 21 ou autres) autorisant cette candidature spontanée ?

Bonne journée et merci pour votre aide

Par **Marceldenice**, le 21/11/2014 à 10:26

@janus2fr. Je viens de lire cet article sur la loi ALUR (<http://www.actioncoproprietaires.org/actualites/la-mise-en-concurrence-du-syndic.html>). Il indique que la mise en concurrence doit être systématique (à chaque AG) avec au minimum 2 propositions présentées aux votes des copropriétaires. Par contre il n'est pas indiqué (Cf. votre réponse) que lors de l'AG, en premier, le renouvellement du mandat de l'actuel syndic doit être proposé aux votes puis, si ce renouvellement est voté, les choses en restent là. Ma question demeure cependant quant à la recevabilité de la candidature spontanée de l'actuel syndic !

Par **janus2fr**, le 21/11/2014 à 11:14

Voyez, par exemple :  
<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F1548.xhtml>

Par **Marceldenice**, le 21/11/2014 à 16:11

@janus2fr. Bien compris ce que dit Service-Public.fr sur ce sujet !  
La loi ALUR dit que tous les ans ou en fin de contrat du syndic on doit faire une mise en concurrence avec au minimum 2 propositions. Ce qu'on oublie de souligner c'est qu'en préalable à l'élection d'un nouveau syndic l'assemblée générale doit décider ou non du renouvellement du mandat de l'actuel syndic. Si ce renouvellement est voté, le vote pour la nomination du nouveau syndic n'a plus aucune valeur.  
J'aimerais avoir votre avis sur mon interprétation.  
Avec mes remerciements.

Par **janus2fr**, le 21/11/2014 à 17:01

C'est bien cela...  
Prendre un nouveau syndic n'a de sens que si l'on ne reconduit pas l'actuel.

Par **Marceldenice**, le 21/11/2014 à 22:40

Merci @janus2fr pour vos informations. Je pense qu'une "vraie" mise en concurrence consisterait à mettre en compétition le syndic en place avec d'autres syndics.

Par **HOODIA**, le 22/11/2014 à 22:43

IL est du travail du CS de motiver le changement près des copros ,et ceci avec un seul nouveau prétendant !

Dans le cas contraire avec plusieurs candidats vous aurez bien du mal à obtenir le changement surtout si ceux çï acceptent de venir à une AG dans les locaux du " sortant " présenter leurs sociétés.

Par **Marceldenice**, le **23/11/2014** à **07:49**

@HOODIA merci pour votre réponse. Le problème c'est que notre Conseil syndical est bien incapable de motiver le syndic qui exploite "honteusement" cette situation. C'est la raison pour laquelle nous avons créé un collectif de copropriétaires qui "rame" pour redresser la situation et notamment de changer le syndic actuel et le Conseil syndical.  
Bonne journée

Par **HOODIA**, le **23/11/2014** à **09:03**

Il ne s'agit pas de motiver le syndic en place !  
Su ce dernier n'était pas réactif ,il ne risque pas de le devenir.....  
Il s'agit de motiver les copros AVANT l'AG pour faire comprendre l'urgence du changement ,et ceci avec des éléments pour convaincre (comme faire un tableau des tarifs ,ect...)  
et surtout ,il faut rentrer au CS pour prendre en main les problèmes !  
"N'ayez pas peur" ,mais la préparation est nécessaire ...

Par **Marceldenice**, le **23/11/2014** à **16:06**

@HOODIA. Je partage votre suggestion et c'est que nous sommes entrain de préparer depuis juillet dernier dans le cadre d'un Collectif de copropriétaires qui représente le 1/4 des tantièmes de la Copro. Trois de ses membres se présenteront au Conseil syndical à la prochaine AG qui se tiendra début décembre. Nous proposerons également le choix de 2 syndics pour succéder à l'actuel.  
Si vous avez d'autres suggestions ...

Par **HOODIA**, le **23/11/2014** à **20:50**

Le fait de proposer deux syndics ouvre la porte d'une discussion en AG qui débouche généralement sur la reconduction du sortant ,en bref le sortant et le "prétendant" ,reste à vous de faire le choix sur les devis .....

Par **pieton78**, le **27/11/2014** à **18:12**

J'approuve Hoodia, ne présentez qu'un seul syndic, si non les voix vont se répartir sur plusieurs syndics. Le syndic est élu à la majorité de l'art.25 (501/1000) Dites aux copropriétaires que vous avez consulté plusieurs syndic et retenu Untel. Eventuellement faites un tableau comparatif que vous présenterez lors de l'A-G.

Attention, les syndics "invités" ne peuvent pas participer à l'A-G. il faut qu'ils aient un pouvoir pour intervenir et celui élu doit rendre le pouvoir en sa possession.

Faites le tour des "popotes" avant l'A-G. pour informer les gens de votre démarche.