



[b]Changement de syndic en cours de mandat[/b]

Par **Lou K**, le **17/11/2010** à **09:13**

Bonjour,

Notre syndic ne fait pas grand-chose et il semblerait qu'il nous aie même escroqué lors d'un sinistre en ne faisant pas faire la totalité des travaux payés par l'assurance et en gardant pour lui la différence.

Nous aurions intérêt à changer de syndic avant la fin de son mandat car il ne fait pas les relances au promoteur pour la levée des réserves faites lors de la réception des communs et nous nommes encore dans l'année suivant cette réception.

Peut-on changer de syndic avant la fin de son mandat et quelle est la procédure à suivre?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **Claralea**, le **17/11/2010** à **22:17**

J'ai trouvé ce texte pour vous

Le plus délicat, révoquer le syndic en cours de mandat

Il peut arriver que les copropriétaires souhaitent se séparer de leur syndic alors que son mandat n'est pas encore arrivé à échéance. Par exemple, le mandat du syndic est de 3 ans (ce qui est le maximum rappelons le), et la copropriété souhaite, au terme de la première année, y mettre fin.

Première précision, seule une assemblée générale peut décider cette révocation (il faut évidemment que celle-ci figure à l'ordre du jour) : elle doit le faire à la même majorité que celle prévue pour l'élection, soit la majorité absolue des copropriétaires (majorité dite de l'article 25). En d'autres termes, ce n'est pas par une pétition, même unanime, des copropriétaires, ou une décision du conseil syndical que l'on peut mettre fin aux fonctions du syndic ! Il faut donc attendre la prochaine AG pour prendre cette décision, ou, lorsque la situation est vraiment "intenable", demander la convocation d'une AG extraordinaire.

Deuxième précision, essentielle : la révocation d'un syndic en cours de mandat doit être

justifiée par des motifs sérieux : négligences graves (par exemple dans le recouvrement des charges), inertie (par exemple absence de mise en œuvre des décisions prises en AG), fautes de gestion, ... Le syndic doit en outre avoir la possibilité de "présenter sa défense" devant l'AG. A défaut, la copropriété pourrait être condamnée à lui verser des dommages-intérêts pour révocation abusive.

Par **Lou K**, le **17/11/2010 à 22:46**

Merci à Claralea pour sa réponse. Cordialement. Lou K