



## Renouvellement syndic de copropriété

Par **Alaind35**, le 17/11/2022 à 10:59

Bonjour à toutes et à tous,

En juin prochain, le contrat de notre syndic se termine et nous allons procéder au renouvellement pour examiner les propositions à notre prochaine AG.

Je souhaiterais savoir comment nous devons faire au moment d'examiner les offres des syndics candidats.

Est-ce que le syndic sortant doit être présent pendant les échanges entre copropriétaires ou peut-on lui demander de quitter la salle durant ces échanges.

Comment fait-on pour récupérer les votes des copropriétaires (vote à bulletin secret, vote à main levée) et si il y a plus de 2 candidats faut-il prévoir plusieurs tours de scrutin ?

Je suis preneur de tous vos conseils sur ce sujet pour ne pas commettre d'erreur au moment de traiter cette résolution qui engagera notre copropriété pour plusieurs années.

Avec mes remerciements.

Jean

Par **Pierrepaulejean**, le 17/11/2022 à 12:11

bonjour

il n'y a aucune obligation à mettre à l'ODJ plusieurs propositions de contrat

le CS souhaite il changer de syndic?

a t il étudié une mise en concurrence ?

lorsque plusieurs contrats sont à l'ordre du jour d'une AG il faut d'abord procéder au vote à l'article 25 sur chaque proposition : ne pas oublier qu'il faut respecter la procédure des votes par correspondance

en cas de pluralités de candidats il est possible qu'aucune candidature ne recueille la majorité

necessaire pour passer à un 2ème vote...et le SDC se retrouverait sans syndic

Par **coprolectos**, le 17/11/2022 à 12:15

Bonjour,

Vous pouvez tout faire entre vous sans que le syndic ne soit présent, même pour étudier les contrats de son remplacement éventuel. Il n'y a pas lieu de le mettre au courant.

Il en est de même avec le conseil syndical (CS) qui se réunit hors la présence du syndic, sans le prévenir de la réunion, avec ou sans des proprios présents ; le CS peut faire ses réunions dans n'importe quel endroit qu'il choisit, que ce soit chez l'un ou l'autre ou en louant une salle extérieure, auquel cas les coûts seront pris en charge par le syndicat et le syndic remboursera le CS.

Servez-vous de la fiche d'informations du syndic pour faire vos comparaisons. Vous la trouverez à l'adresse suivante :

[https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article\\_jo/JORFARTI000044030479?page=1&pageSize=10&query=E](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000044030479?page=1&pageSize=10&query=E)

Entre vous le mieux est de voter à mains levées, et surtout pas à bulletins secrets qui engendre des suspensions. Il n'y a pas de règles légales pour un vote entre particuliers, ni entre membres du CS sachant toutefois que si il y a égalité la voix du président est prépondérante, qu'il y ait des proprios invités ou pas. Il faut voter évidemment sur toutes les candidatures les unes après les autres. Les absents peuvent aussi donner leur avis par écrit. En fait vous l'organisez comme vous l'entendez. Il n'y a aucun CR à donner au syndic, qu'il soit verbal ou écrit.

Ce sera différent en AG puisque le vote est encadré par la loi de 1965 : c'est l'art 25 qui sera requis, pour toutes les candidatures au premier tour, et au 25-1 en second pour toutes également. La règle qui consiste à dire : "c'est le premier qui obtient la majorité qui est élu" est formellement prohibée car illégale.

La participation "participative" de tous est une excellente idée, quelqu'en soit le nombre de participants.

Quelques mois avant l'AG prochaine il faudra notifier au syndic le projet en cours en lui joignant les différents contrats proposés. Le CS ne doit pas lui donner les documents de la main à la main à l'occasion de la réunion préparatoire de l'AG avec le syndic, car l'ordre du jour est généralement déjà arrêté et trop tard pour les intégrer à la convoc. Quand je dis "notifier" c'est sous la forme d'une LRAR obligatoirement.

Bien à vous.

Par **Pierrepaulejean**, le 17/11/2022 à 12:19

coproleclos : pouvez vous nous donner le fondement juridique de votre affirmation concernant la voix prépondérante du président du CS ?

Par **coproleclos**, le **17/11/2022** à **16:25**

Bonjour,

J'ai répondu trop vite au sujet de la voix prépondérante : c'est uniquement en cas d'égalité de voix si une délégation lui a été accordée par l'AG selon les dispositions des articles 21-1 à 21-5, introduits par l'ordonnance 2019-1101 du 30/10/2019 article 21, de la loi de 1965, plus exactement par l'article 21-5 ; je suis désolé de cette déclaration hâtive de ma part.

Dans le cas présent publié par Alaind35 la fameuse voix n'existe pas et le CS a toute latitude pour décider dans sa réunion avec les proprios, y compris dans sa comptabilisation ou pas des voix des participants ne faisant pas partie du CS.

Bien à vous.