

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Mai 2024

### Copropriétés : le choix & le changement de syndic

#### Syndicalur livre son expertise au cœur d'une période où s'ouvre la tenue des assemblées générales de copropriété

Selon une étude IFOP réalisée en 2020, 34% des Français copropriétaires ne seraient pas satisfaits de leur syndic. Les mois de mai, juin et juillet étant chaque année une période chargée en assemblées générales de copropriété, Syndicalur, société experte en copropriété et spécialisée dans la mise en concurrence de syndics instituée par les lois ALUR et MACRON, a décidé de revenir sur la démarche d'un changement de syndic sous deux angles : comment bien choisir un syndic de copropriété et comment changer de syndic dans les règles ?

#### Choisir le bon syndic de copropriété : s'attacher à trois critères essentiels

Pénurie d'un personnel compétent, pratiques parfois douteuses relayées dans la presse... La profession de syndic n'inspire pas toujours confiance. Trouver le syndic qui convient à une copropriété n'est donc pas simple et le conseil syndical d'une copropriété, qui réunit essentiellement des copropriétaires bénévoles, ignore souvent les critères à privilégier pour identifier le syndic qui sera aligné aux besoins de son habitat collectif.

#### TROIS CRITÈRES SONT À PRIVILÉGIER :

##### 1. La compatibilité entre le syndic et la copropriété

Immeuble haussmannien de la capitale, grands ensembles situés en banlieue parisienne ou en province, IGH (Immeuble de Grande Hauteur), ASL (Association Syndicale Libre), AFUL (Association Foncière Urbaine Libre), résidences neuves, résidence de service... **les typologies de copropriété sont plurielles et il en est de même pour les syndics.**

Ainsi, le premier réflexe consiste à identifier **le syndic le mieux adapté au profil de la résidence, car chaque syndic a ses domaines d'intervention spécifiques** : certains disposent d'une organisation et des services adaptés aux grands ensembles, d'autres assurent la gestion d'immeubles bourgeois de standing, d'autres encore sont spécialisés dans les immeubles neufs (20% des professionnels environ) ou dans les structures juridiquement complexes de type ASL, AFUL, IGH.

##### 2. S'assurer de la bonne réputation du syndic presenti

**La compétence d'un syndic est un impératif mais sa transparence l'est tout autant.** Détournements de fonds de copropriétaires ou autres pratiques peu respectables, les scandales dans ce domaine sont fréquents.

Ainsi, il est donc **crucial d'aller chercher des informations sur le syndic sélectionné.** Consulter des avis sur internet peut être indiscutablement utile, mais tous les propos ne sont pas forcément

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Mai 2024

objectifs et certains sont faux : avis émanant de la concurrence ou même d'un copropriétaire poursuivi par son syndic pour non-paiement de ses charges sont des exemples.

**Le recours à un professionnel chargé de mettre en concurrence les syndics**, et issu lui-même du monde des syndics, est indiscutablement **fortement recommandé** dans une démarche de sélection de syndic, car il a une très bonne connaissance du marché et peut immédiatement guider une copropriété vers plusieurs syndics à la réputation irréprochable.

### 3. Vérifier la conformité juridique du syndic

**Le contrôle** fait partie intégrante d'une démarche de recherche d'un nouveau syndic. Afin de **vérifier sa conformité juridique**, il faut lui demander plusieurs documents : sa carte professionnelle, son assurance responsabilité civile, son KBIS, le montant de sa garantie financière (attestation loi Hoguet) et, enfin, son contrat, en s'assurant que ce dernier est bien conforme aux dispositions de la loi ALUR.

**LE PRIX, LA DISTANCE GÉOGRAPHIQUE** : ces deux critères sont souvent privilégiés par le conseil syndical d'une copropriété. Et pourtant, ils ne doivent pas être déterminants dans le processus de sélection. Le prix moyen d'un syndic est compris entre 200 et 250 euros HT du lot en Île-de-France, et un peu moins en province. En dessous de ce tarif, les syndics ne dégagent pas de marge de rentabilité. Les tarifs hors marché, matérialisés par des propositions très alléchantes, masquent souvent une pratique de marges arrières (recours à des prestataires aux tarifs élevés et demandes de commission). Il faut également se méfier d'une offre qui évoque un prix ramené au nombre de copropriétaires (ex : 1 000 euros pour 25 copropriétaires, soit 40 euros par an par copropriétaire, soit 3 euros par mois).

S'agissant de la proximité géographique, contrairement aux idées reçues, elle n'est pas aussi importante. Si la distance est raisonnable, un syndic peut être retenu car il n'a pas besoin de se rendre sur une résidence tout au long de l'année, comme c'est le cas pour les grands ensembles.

Enfin, les syndics en ligne pratiquent des prix extrêmement compétitifs mais ils excluent les déplacements dans les immeubles, ce qui impacte indiscutablement la qualité du service.

### Changer de syndic : les règles à observer

Procéder à un changement de syndic suppose **l'observation de certaines règles et d'un processus précis** : l'assemblée générale est le rendez-vous où doit être évoquée la volonté de changement de syndic par le conseil syndical des copropriétaires.

### Remplacer un syndic en place : dans quels cas est-ce possible ?

**Décider de changer de syndic avant la fin de son mandat** et procéder à l'élection d'un nouveau cabinet obéit à des **règles strictes** qui sont différentes selon la situation dans laquelle se trouve le syndicat des copropriétaires.

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Mai 2024

**Remplacer un syndic est obligatoire dans trois cas :** la démission du syndic, la révocation du syndic, la carence d'un syndic.

Le changement de syndic peut également être facultatif dans l'hypothèse, la plus courante, où il est mis en concurrence. Cette **mise en concurrence** et la **candidature du nouveau syndic** en exercice doivent être **inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale**. Pour ce faire, un courrier de notification (conforme aux dispositions de l'article 10 du décret du 17 mars 1967) doit être adressé au syndic en place suffisamment à l'avance avant l'envoi des convocations. Lors de l'AG, l'élection du **syndic se vote à la majorité**.

**Bon à savoir :** lorsque le syndic de copropriété démissionne en cours d'exercice, il a l'obligation de respecter un préavis de trois mois et il doit convoquer une assemblée avant ce délai pour permettre à l'assemblée d'organiser son remplacement.

### Révoquer un syndic : quelle est la méthode ?

La révocation d'un syndic en cours de mandat est possible à condition d'être en mesure de démontrer une **faute grave** de ce dernier, telle que l'absence de comptes bancaires séparés ou le non-paiement de fournisseurs.

En pareil cas, c'est **l'article 8 du décret du 17 mars 1967** qui s'applique et qui autorise le président ou la présidente du conseil syndical, exclusivement, à convoquer une assemblée générale. Ce même article est également applicable si un syndic dont l'échéance du mandat est proche n'a pas convoqué une assemblée dans les 21 jours (durée légale) qui précèdent la fin de son mandat.

**Dans le cas où le syndicat est dépourvu de syndic**, l'assemblée peut être convoquée par tout copropriétaire conformément aux nouvelles dispositions de **l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965** modifiées par la loi Macron, par exemple si le terme du mandat du syndic en place est expiré.

### A propos de Syndicalur – ADB Conseils

Spécialisée dans la mise en concurrence de syndicats instituée par les lois ALUR et MACRON, **Syndicalur**, expert en copropriété, accompagne les conseils syndicaux souhaitant changer de syndic. Visite de la résidence, appel d'offres, rencontre des syndicats, choix du candidat et formalités administratives, préparation de l'assemblée générale, **Syndicalur** assiste étroitement les présidents de conseils syndicaux dans leur recherche du syndic le plus pertinent au regard des spécificités de leur copropriété.

**ADB Conseils**, rattachée à Syndicalur, cette structure est spécialisée dans l'assistance aux syndicats bénévoles, aux conseils syndicaux ainsi qu'aux copropriétaires. A tous ces acteurs de la copropriété, **ADB Conseils** propose des formations, un accompagnement dans la maîtrise des charges ainsi qu'une expertise dans le contrôle des comptes. Tout au long de l'année, un abonnement d'assistance peut être souscrit.