



Comment changer de syndic en douceur



Association des Responsables de Copropriétés
www.unarc.asso.fr



L'ARC et l'UNARC

L'ARC, Association des responsables de copropriété, est une association à but non lucratif (loi de 1901) créée en 1987. Elle est implantée, en 2011, sur plus de 14 000 immeubles en copropriété représentant 800 000 lots principaux.

Nommée par arrêté conjoint des ministères du Logement et de la Justice comme membre permanent de la Commission nationale relative à la copropriété (12 membres seulement), elle est aujourd'hui la plus importante association de copropriétaires.

L'ARC siège par ailleurs dans de nombreuses commissions officielles où elle représente l'intérêt des copropriétaires.

Depuis mars 1995, l'ARC a créé, avec d'autres associations de copropriétaires, l'UNARC - Union nationale des associations de responsables de copropriété - qui couvre désormais toute la France.

Les adhérents de l'ARC et de l'UNARC sont des associations :

- **des conseils syndicaux**, dans des copropriétés gérées par des professionnels ;
- **des syndics non professionnels** ;
- **des copropriétaires** à titre individuel confrontés à des problèmes personnels et, depuis 2006 ; des copropriétaires bailleurs confrontés aux problèmes de location.

Bien entendu, à côté de cela, les ARC aident aussi tous leurs adhérents à résoudre les problèmes d'ordre juridique, comptable, technique et pratique qu'ils rencontrent dans leur copropriété.

Pour plus de renseignements, vous pouvez vous adresser à :

ARC et UNARC
29 rue Joseph Python 75020 PARIS
Tél : 01 40 30 12 82 – Fax : 01 40 30 12 63
www.unarc.asso.fr

1. Changer de syndic : les bonnes et moins bonnes raisons

Il y a de bonnes raisons de changer de syndic, mais il y en a parfois de moins bonnes, voire de mauvaises.

Faisons le tour de ce problème avant de rentrer dans le vif du sujet.

I. Les bonnes raisons

- Premier cas

Vous aviez un bon syndic dit «**de proximité**» qui faisait correctement son travail, vous considérait comme de vrais «**clients**», acceptait vos critiques et améliorait la gestion de votre immeuble de façon continue.

Or, un jour ce syndic se fait racheter par un autre syndic ou un groupe. A priori dans un tel cas, il vaut mieux partir, même si le repreneur vous fait croire que rien ne va changer, que l'ancien syndic va rester directeur et que le cabinet va profiter des «**excellents**» outils qui seront mis à sa disposition.

- Deuxième cas

Vous aviez de bonnes relations avec votre cabinet de syndic qui gérait convenablement votre copropriété ; mais, petit à petit, la situation s'est dégradée, ceci pour diverses causes :

- un développement trop rapide et mal contrôlé ;
- des problèmes au sein de la direction (santé ; départ d'une personne clé) ;
- des orientations nouvelles.

Là encore, il ne faut pas trop hésiter.

- Troisième cas

Votre syndic gère correctement votre immeuble mais «**exagère**» sur certains points :

- il augmente exagérément ses honoraires et refuse de négocier ;
- il travaille avec certaines entreprises et refuse celles que vous proposez ;
- il écoute de moins en moins le conseil syndical et devient de plus en plus autoritaire, en s'appuyant, le cas échéant, sur certains copropriétaires et en jouant des divisions.

- **Quatrième cas**

Le syndic en place est trop lié ou associé à l'ancien conseil syndical, conseil syndical qui aura pu lui-même ne pas forcément favoriser une gestion de la copropriété au profit de tous.

Dans ce cas-là aussi, il peut être profitable pour tous de rompre avec le syndic en place et de repartir sur de nouvelles bases.

- **Cinquième cas**

Le cas qui semble malheureusement trop fréquent : votre syndic :

- refuse toute collaboration avec le conseil syndical ;
- refuse de communiquer toutes les pièces, les documents ou registres se rapportant à sa gestion ;
- n'applique pas les décisions adoptées en assemblée générale...

Dans ce dernier cas, il a peu d'autres solutions que d'aller voir ailleurs.

II. Les moins bonnes raisons

Voici maintenant les moins bonnes raisons.

- **Premier cas**

Certaines copropriétés changent fréquemment de syndic. Ce n'est pas forcément bon signe et, surtout, ce n'est pas forcément la bonne solution.

Il s'agit souvent de copropriétés «**difficiles**» (pour des raisons diverses), que les syndics ont beaucoup de mal à bien gérer.

Au lieu de chercher à régler les causes de ces difficultés (charges trop élevées pour des raisons structurelles ; dissension entre copropriétaires ; vétusté ; proportion importante de locataires difficiles, etc.), les copropriétaires changent de syndic en pensant que le prochain va résoudre tous les problèmes par miracle, et comme il n'y parvient évidemment pas, ils vont le «**changer**» à son tour en espérant trouver la perle rare.

- **Deuxième cas**

Dans d'autres cas, le changement de syndic peut être conduit par des copropriétaires qui ont des «**arrière-pensées**» : par exemple, ce sont des débiteurs ou retardataires chroniques qui veulent se débarrasser d'un syndic trop «**zélé**» à leur égard.

- **Troisième cas**

On peut aussi avoir affaire à des copropriétaires qui veulent mettre LEUR syndic, ce qui leur permettra de faire ce qu'ils veulent. À noter : certains copropriétaires jouent même le rôle d'apporteur d'affaires de certains syndics et sont d'ailleurs rémunérés pour cela par ces derniers lorsqu'ils sont élus.

Comme on le voit, il y a de bonnes et de moins bonnes raisons de changer de syndic.

2. Qui propose le changement de syndic ? Les différentes situations et comment s'y prendre dans chacune d'elles

Nous avons repéré quatre situations fréquentes.

Situation n° 1 : Le conseil syndical dans son ensemble veut changer de syndic

Dans ce cas, il est possible et nécessaire de préparer à fond le changement :

- information des copropriétaires (**exemple** : envoi d'une lettre et - éventuellement - organisation d'une réunion d'information) ; vous pouvez d'ailleurs demander aux copropriétaires qu'ils proposent des syndics avec des références ;
- recherche d'un syndic adapté (on verra comment) ;
- négociation du contrat du ou des candidats syndics et des conditions spécifiques de gestion (on verra comment) ;
- contrôle rigoureux des comptes du syndic «**sortant**» avant l'assemblée générale (on verra également comment et pourquoi).

Situation n° 2 : Seule une partie du conseil syndical veut changer

Les conseils syndicaux - nous le savons - peuvent être divisés, ceci pour diverses raisons :

- il y a les «**anciens**» et les «**nouveaux**», les nouveaux reprochant souvent aux anciens leur laxisme ou complaisance vis-à-vis du syndic en place ;
- il y a les propriétaires occupants et les bailleurs ;
- il y a ceux de l'immeuble A et ceux de l'immeuble B, etc.

Si vous faites partie de la fraction du conseil syndical qui veut changer de syndic, il faudra être encore plus rigoureux que dans le cas précédent (situation n° 1).

a. Tout d'abord, il faudra naturellement informer les autres propriétaires de vos intentions et justifier votre décision (par des faits précis, non par des procès d'intention) ; on évitera toujours les mises en cause personnelles (y compris d'autres membres du conseil syndical).

b. Puis, là aussi, il faudra :

- rechercher un bon syndic ;
- négocier ;
- contrôler les comptes avant l'assemblée générale.

Dans cette situation, on remarque deux cas différents :

- le cas où c'est une majorité de conseillers syndicaux (même faible) qui veut changer : dans ce cas, on est à peu près dans la même situation que la n° 1 ; il faudra néanmoins se préparer à des «**manœuvres**», voire une campagne de désinformation, venant soit du seul syndic, soit du syndic et des minoritaires. ;
- le cas où c'est une minorité de conseillers syndicaux qui veut changer : dans ce cas, il faut se préparer à une «**sale**» guerre, tous les coups étant, sinon permis, du moins utilisés par les «**majoritaires**» ; il n'y a pas de recette pour surmonter cette situation, si ce n'est de ne **JAMAIS** se laisser aller à des attaques ou contre-attaques «**personnelles**» et à en rester à des faits objectifs et vérifiables (charges excessives et mal contrôlées ; contrats anciens et chers ; erreurs de gestion ; laxisme ; travaux mal faits et chers, etc.).

Situation n° 3 : Un groupe de copropriétaires veut changer de syndic

Si vous êtes membre d'un «**groupe**» - situation encore plus inconfortable que la précédente - il vous faudra miser encore plus sur l'information des copropriétaires et la mise en évidence des problèmes objectifs.

Notre conseil : si vous avez affaire à une forte «**pesanteur**» ou résistance chez les autres copropriétaires, ne forcez pas la marche ; allez-y doucement : on n'arrive parfois à bouger profondément les autres copropriétaires qu'au bout de deux ou trois ans...

Situation n° 4 : Vous seul (ou un seul autre copropriétaire) voulez changer de syndic

Un bon conseil : évitez de «*lancer*» la candidature d'un autre syndic sans «*préparation*», c'est-à-dire sans avoir tenté de rallier à votre cause d'autres copropriétaires. À défaut :

- dans le meilleur des cas, vous aurez juste perdu votre temps et serez passé pour «*l'emmerdeur de service*» ;
- dans le pire des cas, vous allez non seulement vous marginaliser (les gens sont si courageux...), mais aussi vous faire exclure du conseil syndical si vous y étiez ou vous en interdire l'accès si vous n'y étiez pas encore.

Rappelez-vous : en copropriété, il ne faut jamais vouloir aller trop vite ni vouloir agir tout seul...

3. Quand peut-on changer de syndic ?

Il y a deux cas possibles.

1. Le syndic arrive au terme de son mandat

Dans ce cas, il n'y a aucun problème. Le syndic en place se représente en fin de mandat au cours de l'assemblée générale annuelle (s'il décide de ne pas démissionner). Un ou plusieurs concurrents peuvent être alors proposés au vote selon les modalités que l'on examinera, et le syndic sortant sera ou non désigné à nouveau.

2. Le mandat du syndic est en cours (exemple : un mandat de trois ans)

Même si un syndic a été élu pour trois ans, il est toujours possible de mettre fin à son contrat et de désigner un autre syndic avant la fin de son mandat pour raison légitime : on parle alors de «*révocation*». C'est au syndicat de rapporter la preuve d'un motif sérieux et légitime.

Si vous souhaitez profiter d'une assemblée annuelle pour révoquer le syndic, il faudra évidemment adresser vos «*questions*» par lettre RAR suffisamment à l'avance ainsi libellées :

- «**Révocation du mandat de syndic X pour motifs sérieux et légitimes**» :

«L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des griefs énoncés dans le document joint à la convocation, décide de révoquer le mandat du syndic pour motifs légitimes et sérieux».

«Election du cabinet Y, en qualité de syndic et approbation de son mandat de gestion selon les conditions de son contrat joint à la convocation».

«Election de Monsieur ou Madame Z, propriétaire du (des) lot(s) numéros...., domicilié (adresse), en qualité de syndic non-professionnel, selon contrat joint à la convocation».

Dans ce cas, il faudra justifier cette révocation en invoquant des fautes ou manquements. Le syndicat ne peut se borner à dire qu'il n'a plus confiance dans le syndic.

Nous ne vous conseillons pas - sauf faute très grave du syndic en place - de provoquer une assemblée générale spéciale pour révoquer le mandat d'un syndic en place. Si vous le souhaitez malgré tout, vous devrez utiliser les dispositifs de l'article 8 du décret du 17 mars 1967 (nous consulter pour cela).

Attention : certains syndics diront qu'on ne peut pas les révoquer en cours de mandat. Ceci est faux. Les articles 2003 et 2004 du Code civil prévoient explicitement cette possibilité, ainsi que l'article 25 c) de la loi du 10 juillet 1965.

D'autre part - et là encore contrairement à ce que certains prétendent - il faut signaler que le syndic n'a aucun droit automatique à une indemnité et, s'il veut une telle indemnité, il faudra qu'il aille en justice la demander. Le juge ne la lui accordera que si la rupture du mandat n'est pas justifiée.

4. Rechercher un bon syndic : comment faire ?

«**Comment peut-on rechercher un bon syndic ?**» direz-vous. S'il y avait pour cela une recette, cela se saurait.

Malheureusement il n'y a pas de «**bon**» syndic dont il suffirait de dénicher l'adresse.

Comment changer de syndic en douceur

- Il y a des syndics plus ou moins adaptés à votre type de copropriété.
- Il y a des syndics qui ont des pratiques plus ou moins acceptables.
- Il y a - surtout - des syndics qui acceptent plus ou moins de travailler avec un vrai conseil syndical, de prendre du temps, de ne pas imposer leur choix, etc.

Comment trouver ces perles rares ? Difficile.

Nous avons tenté de répondre à cette question dans notre guide : «**Bien choisir son syndic de copropriété**» et avouons que les 160 pages de ce guide se sont avérées tout juste suffisantes pour commencer à répondre à la question.

Vous y trouverez des réponses aux questions suivantes :

- qu'est-ce qu'un bon syndic et qu'est-ce qu'un moins bon syndic ?
- quelles sont les différentes sortes de syndics et quelles sont leur logique de développement ?
- qu'est-ce qu'une «**bonne gestion**» ?
- que doit faire/ne pas faire un syndic pour gérer les copropriétés dans l'intérêt de celles-ci ?
- quelles sont les qualités principales d'un syndic à privilégier en fonction du type de copropriété ?
- quelles questions à poser et à se poser pour savoir exactement à quel syndic on a affaire quand on est face à un syndic candidat ?

Vous y apprendrez aussi certains «**trucs**» pour identifier les syndics corrects et pour éviter les pièges des sites Internet et autres attrape-nigauds.

5. Utiliser notre site UNARCOM.fr

Le site Internet unarcom.fr mis au point par l'UNARC permet, en effet, à tous les adhérents collectifs d'échanger et de dialoguer sur LEUR syndic. Ce site (où les échanges sont passionnants, très souvent) vous aidera considérablement dans votre recherche pour deux raisons :

1. d'une part les forums ont lieu sur ce site syndic par syndic ; il suffit donc d'aller sur le forum concernant tel ou tel syndic ;
2. d'autre part, sur ce site, nos adhérents procéderont à une évaluation de leur syndic, et cela selon six critères :

- réactivité ;
- relation avec le conseil syndical ;
- gestion courante ;
- transparence financière ;
- gestion des impayés ;
- gestion travaux.

Ainsi lorsque vous avez un nom de syndic vous pouvez :

- savoir ce que nos autres adhérents «**vivent**» ou non avec ce syndic et les éventuels problèmes qu'ils rencontrent ;
- bénéficier de leur «**classement**».

Important : contrairement à certains sites de «**classement**» où les syndics peuvent - avec un «**pseudo**» - dire tout le bien qu'ils pensent d'eux-mêmes, le site *unarcom.fr* n'est accessible qu'aux adhérents collectifs de l'ARC qui ne peuvent l'utiliser qu'en indiquant leur numéro d'adhérent.

Aucun danger de manipulation, donc...

6. Informer les éventuels syndics repreneurs sur la situation de la copropriété

Afin de ne pas rencontrer les mêmes difficultés que celles connues avec le syndic actuel, il est important de présenter aux éventuels syndics repreneurs la situation juridico-comptable réelle qui est celle de la copropriété.

Cela permettra d'une part d'instaurer «**un climat de confiance**» entre le conseil syndical et le futur éventuel syndic et d'autre part d'apprécier le professionnalisme du syndic sur la pertinence des actions qu'il compte mener afin de faire face à la gestion de la copropriété.

Les points à aborder lors de la prospection des syndics :

1. Les motivations du changement de syndic

Un syndic sollicité pour reprendre une copropriété est toujours intrigué par les motivations qui ont conduit le conseil syndical à vouloir se séparer du syndic actuel. C'est pour cela qu'il ne faudra pas hésiter à lui présenter les principaux griefs faits à l'encontre du syndic en cours afin d'éviter qu'il ne les reproduise à son tour (mauvaise communication avec le conseil syndical, séquestration de pièces, mauvaise gestion des dossiers, honoraires injustifiés et abusifs...).

2. Les données comptables

Bien souvent, les conseillers syndicaux hésitent à présenter la situation comptable de la copropriété de peur que le syndic ne s'effraye et refuse de reprendre la gestion de la copropriété. Ce comportement est bien entendu une erreur puisque de toutes façons, en cas de reprise, le syndic sera au courant avec le risque qu'il ne soit pas en capacité de pouvoir redresser la copropriété.

C'est pour cela que le conseil syndical devra présenter, lors de l'entretien, l'état financier de la copropriété (annexe 1) le plus récent. Ce document comptable permettra en «**un coup d'œil**» d'avoir une situation globale sur «**la santé comptable**» de la copropriété (taux d'impayés fournisseurs et copropriétaires, présence de comptes d'attente, présence de comptes d'avances, etc.). En cas de difficulté, le syndic ne pourra alors (s'il reprend la gestion de la copropriété) invoquer qu'il ne connaissait pas les problèmes financiers de la copropriété.

3. Les procédures en cours

Le conseil syndical devra présenter les principales procédures qui concernent le syndicat des copropriétaires (que ce soit en tant que demandeur ou défendeur). Il devra faire le distinguo entre les contentieux émanant du fait d'impayés et ceux issus d'autres conflits juridiques (refus de payer un prestataire, conflits avec le bâtiment mitoyen...). Cette présentation permettra d'avoir un avis critique sur les actions menées.

4. Les travaux en cours de réalisation et les projets à venir

Il faudra aviser le syndic des travaux en cours de réalisation ainsi que les projets à venir. Il ne faudra pas hésiter à le questionner sur les moyens de financement et techniques qu'il préconise.

7. Tester son futur syndic

Les syndics savent bien se vendre soit en présentant sur leur vitrine (ou une page Internet) des slogans alléchants (réalisation d'économies, accès aux documents sur Internet, etc.), soit en promettant qu'avec eux les problèmes rencontrés ne se reposent pas ! Malheureusement, bien souvent, derrière les belles promesses on s'aperçoit que c'est «**bonnet blanc, blanc bonnet**».

C'est pour cela qu'il ne faudra pas hésiter à demander au syndic de vous fournir les annexes comptables d'une autre copropriété qu'il gère actuellement afin de vérifier sa bonne tenue (ou non).

➤ Plusieurs comportements seront alors possibles :

1. Le syndic refuse

Il faudra s'en méfier ! Soit il a peur de montrer sa médiocrité, soit malgré l'obligation légale, il ne les produit pas encore. Conseil : fuyez vite !

2. Le syndic demande un délai pour vous les fournir

Cela implique que le syndic est conscient qu'il y a des copropriétés dont sa gestion est approximative. Il demande donc un délai pour faire un tri dans ses différentes comptabilités afin de présenter celle qui sera la plus flatteuse pour lui afin d'avoir l'approbation du conseil syndical.

3. Le syndic accepte

Il faudra vérifier qu'il vous propose une comptabilité ayant le même nombre de lots que votre copropriété. En effet, bien souvent, les syndics ont tendance à présenter une comptabilité d'une petite copropriété ayant des problèmes quasi inexistants ou limités : impayés faibles, fournisseurs réglés, travaux réalisés...

8. Négocier le contrat de syndic et les conditions spécifiques adaptées à votre copropriété

Il ne suffit pas de «repérer» un syndic «correct». Encore faut-il éviter les contrats incorrects et éliminer les clauses inopportunnes voire abusives.

Pour cela, nous vous renvoyons au chapitre 8 de notre guide «*Bien choisir son syndic de copropriété*» où nous avons dressé la liste des dispositions d'un contrat qu'il faut faire supprimer et des abus (tarifaires ou non) qu'il faut soit corriger soit supprimer. Vous y découvrirez :

1. les quatorze tâches les plus fréquemment facturées en plus des honoraires de base et qui devraient pourtant être intégrées dans le tarif de base ;
2. les dix nouveaux abus (à prescrire) en matière d'honoraires supplémentaires ;
3. les honoraires et frais illégaux.

Par ailleurs, nous fournissons dans ce chapitre une grille de tarifs bas/médians/elevés constatés chez les syndics, ce qui vous permettra de «**situer**» vos candidats syndics sur l'échelle des tarifs.

Nous y indiquons aussi au chapitre 31 comment et sur quoi précisément négocier des dispositions ou «**moyens**» spécifiques à votre copropriété et les intégrer à votre contrat.

9. Bien contrôler les comptes du syndic «sortant»

Avant même de quitter votre syndic, il faudra contrôler rigoureusement ses comptes.

1. Prévoir tout d'abord un contrôle des comptes avant d'informer le gestionnaire d'une proposition de changement de syndic

Le conseil syndical devra en effet, avant d'aviser son gestionnaire d'une proposition d'un changement de syndic, réaliser un contrôle des comptes lui permettant d'avoir un «**point de repère**» (où en est la trésorerie, quels sont les problèmes en suspens, etc.). Par ailleurs ce contrôle permettra d'identifier toutes les anomalies et erreurs et de demander - par écrit - les redressements et corrections nécessaires le plus tôt possible.

2. Prévoir une «zone» de contrôle entre la proposition de changement de syndic et le transfert de mandat

Afin d'éviter de mauvaises surprises lors de la reprise des comptes par le nouveau syndic, le conseil syndical devra par ailleurs procéder - dans le laps de temps qui sépare la proposition de changement de syndic et le transfert de mandat - à divers contrôles afin de vérifier qu'aucune opération comptable ou paiements indus n'ont été enregistrés dans la comptabilité du syndicat des copropriétaires.

À noter, comme on le verra plus loin, que ces contrôles ne doivent pas porter uniquement sur l'exercice clos (qui sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale), mais sur les comptes tenus par le syndic entre la clôture de cet exercice et la tenue de l'assemblée générale (voir plus loin).

3. Vérifier que les honoraires travaux sont étalés afin que le syndic repreneur puisse en bénéficier

En cas de réalisation de travaux, le conseil syndical devra toujours

lier le déblocage des honoraires du syndic au déroulement des travaux. Cela permettra d'une part de motiver le syndic à s'occuper des travaux et d'autre part, en cas de changement de syndic, de prévoir des honoraires pour le successeur. À défaut de vigilance, le syndic sortant sera tenté de prélever l'intégralité des honoraires, lésant ainsi le syndic repreneur qui serait alors moins motivé.

10. Bien préparer l'assemblée générale appelée à élire un nouveau syndic

Une fois franchies les étapes précédentes, vous devrez préparer soigneusement la future assemblée générale.

1. L'envoi du ou des contrats

Quelle que soit votre situation, faites attention à bien notifier au syndic en place (lettre recommandée avec accusé de réception), votre demande d'inscription à l'ordre du jour de la question :

«Election du Cabinet Y, en qualité de syndic et approbation de son mandat de gestion, selon les conditions de son contrat joint à la convocation».

Faites attention :

- même si le conseil syndical dont vous faites partie est majoritairement décidé à changer de syndic, ne vous contentez pas de remettre le contrat concurrent au syndic en place (même contre reçu) : on a, en effet, vu des syndics accepter le contrat remis par le conseil syndical puis «**omettre**» d'inscrire le changement à l'ordre du jour sous prétexte que le conseil syndical n'avait pas adressé le contrat par lettre RAR !
- en ce qui concerne le moment où vous allez notifier au syndic en place votre demande d'inscription à l'ordre du jour, il faut le faire ni trop tôt, ni trop tard :
 - tout d'abord, prenez en considération la date de clôture de votre exercice comptable : il convient de ne pas notifier votre demande avant cette date.
 - ensuite, consultez les procès-verbaux des années écoulées pour déterminer la date à laquelle vos assemblées générales étaient habituellement réunies.

En conjuguant ces deux critères, vous notifierez votre inscription à

l'ordre du jour de manière à ce que le syndic ne puisse invoquer une réception tardive (Cf. article 10 du décret du 17 mars 1967).

Si vous envoyez votre demande trop tôt, des syndics, mauvais joueurs pourraient en profiter pour faire leur «**campagne**»...(voir plus haut) ou pour cesser toute gestion de votre copropriété.

Attention : on a vu également des syndics refuser de mettre à l'ordre du jour des contrats concurrents pour toutes sortes de raisons illégales ou fantaisistes.

Exemple :

- le contrat n'était pas strictement conforme à la loi (ce qui est le cas, pourtant, de 99 % des contrats...) ;
- il manquait (soi-disant) une ou plusieurs pages au contrat.

Le syndic n'a **AUCUN** droit d'agir ainsi et ce refus constitue en lui-même une faute grave de sa part.

On le voit, rien n'est simple.

2. Un ou plusieurs contrats ?

Si vous êtes trop «**démocrate**», vous avez sélectionné deux ou trois syndics et voulez laisser trancher l'assemblée générale. Sachez que vous commettez là une grave erreur.

En effet, la dispersion des voix risque d'être redoutable et de favoriser la réélection du syndic sortant même si - en fait - une majorité de copropriétaires souhaitait son départ.

Ne présentez donc qu'un contrat et expliquez éventuellement en assemblée pourquoi vous avez écarté tel ou tel syndic pourtant «**intéressant**».

3. L'envoi à tous les copropriétaires du compte-rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical : un atout

Autre point : si un nouveau candidat est présenté par le conseil syndical, cela veut dire qu'il a des griefs à l'encontre du syndic en place.

Sachez que - désormais - le syndic DOIT joindre à l'ordre du jour le compte-rendu du conseil syndical. Il s'agit là d'un bon moyen de justifier votre position et de fournir les raisons du choix du conseil syndical de vouloir changer de syndic.

4. Le problème des «pouvoirs» (délégation de vote par l'assemblée générale) : bien se préparer

On verra plus bas que les syndics mis en concurrence peuvent vouloir récupérer des «*pouvoirs*» ou utiliser le «*pouvoir*» de certains copropriétaires.

C'est pourquoi il vous faudra anticiper et tâcher, de votre côté, de drainer un maximum de pouvoirs.

Vous pourrez le faire au cours de la ou des réunions préparatoires à l'assemblée générale (que nous vous conseillons d'organiser pour expliquer vos choix) ou en écrivant aux copropriétaires bailleurs dont un certain nombre - même si quelques-uns se désintéressent de la gestion de la copropriété - peuvent être sensibles à certaines évolutions non souhaitables dans la façon de gérer du syndic et peuvent avoir envie de vous faire confiance.

11. Bien maîtriser la tenue de l'assemblée générale appelée à élire le syndic

Nous voici arrivés à l'heure de la décision.

Comme on va le voir, la tenue de l'assemblée générale appelée à élire un nouveau syndic requiert beaucoup de précaution, voire de vigilance.

1. Les pouvoirs et les contrôles des pouvoirs

Tout d'abord, il convient de vérifier, avant que l'assemblée ne commence, les pouvoirs et la bonne distribution des pouvoirs. On vérifiera en particulier que les porteurs de pouvoirs ne sont pas des «*préposés*» du syndic (salariés de son cabinet - y compris du secteur locatif - gardiens ou employés d'immeuble) et que les limites fixées par la loi ne sont pas dépassées.

Rappelons que chaque mandataire, copropriétaire ou non, peut recevoir dans tous les cas jusqu'à trois pouvoirs. Il peut recevoir plus de trois pouvoirs si le nombre total des tantièmes de vote qu'il détient par délégation ou directement n'excède pas 5 % du total des tantièmes de tous les copropriétaires. En restant sous ces 5 % du total des tantièmes, le nombre de pouvoirs n'est pas limité.

Les pouvoirs envoyés en blanc au syndic devront être donnés, après son élection, au président élu de l'assemblée générale en vue d'être distribués.

Certains pouvoirs contiendront des indications de vote (celui qui en reçoit un devra suivre les indications qui peuvent être contraires à son vote personnel).

Certains pouvoirs seront donnés sans indications de vote (celui qui en reçoit un pourra voter comme il l'entend pour le compte de son mandant).

2. L'élection du président et du secrétaire de séance

Il est préférable que le président de l'assemblée et les scrutateurs soient favorables au changement de syndic. Surtout le président, qui a pour rôle de mener l'assemblée générale et les débats.

Quant au secrétaire, l'article 15 du décret du 17 mars 1967 précise que le syndic tient cette place, **sauf décision contraire d'assemblée générale**.

Nous vous conseillons vivement qu'il y ait un vote en début d'assemblée générale pour nommer un copropriétaire **secrétaire de séance**.

Ceci est important pour pouvoir rédiger un procès-verbal vraiment conforme, en disposer rapidement et être assuré surtout que celui-ci soit diffusé dès que possible.

Cela permettra aussi de régler plus facilement les problèmes si le syndic décide - voir plus loin - de vous mettre à la porte...

3. L'élection d'un syndic

Pour être élu, les syndics candidats doivent réunir au moins 50 % des tantièmes de tous les copropriétaires, **que ceux-ci soient présents ou non**.

Mais si les 50 % ne sont atteints par aucun syndic, que se passe-t-il ?

Deux hypothèses :

- soit aucun des candidats n'a obtenu le tiers des voix de tous les copropriétaires : il faut alors reconvoquer une assemblée générale pour élire un nouveau syndic (il faut éviter cette situation à tout prix !) ;

- soit un des candidats ou les deux ont obtenu au moins le tiers des voix : on peut alors procéder immédiatement à un second vote à la majorité des copropriétaires présents ou représentés. Le syndic qui aura obtenu le plus de voix, sera alors élu.

Attention : certains syndics en place font voter pour leur candidature en deuxième lecture **avant** de faire voter en première lecture pour le concurrent. Ils sont hors la loi. Il faut, en effet, faire voter pour chacun des candidats en première lecture à tour de rôle (voir article 19-2 du décret du 17 mars 1967). Rappelons d'ailleurs que le rôle du président est de veiller au respect de cette disposition.

Conseil : le vote des copropriétaires se fait à main levée et il n'est pas toujours facile de voter contre votre syndic en face de vous. C'est pourquoi, pour que l'assemblée statue en toute indépendance et que les votes se réalisent sans pression visuelle ou autre, nous conseillons que le président de l'assemblée demande au syndic en place de bien vouloir quitter l'assemblée quelques instants pendant qu'elle statue sur sa candidature.

4. La réaction du syndic suite à son éventuel non-renouvellement

Le syndic non renouvelé peut assister à l'assemblée générale dans son intégralité dans la mesure où il l'a convoquée.

Dans la pratique, souvent les syndics quittent (furieux) l'assemblée générale ou désirent mettre fin (illégalement) à l'assemblée générale. Deux situations sont possibles :

- a) L'assemblée générale se passe dans des locaux autres que ceux du syndic, dans ce cas, même si le syndic veut lever la séance, vous devez la poursuivre pour élire le nouveau syndic et traiter toutes les questions de l'ordre du jour.

Il suffit simplement, au cas où le syndic faisait office de «**secrétaire**», d'élire un nouveau secrétaire.

Quant au syndic, il peut quitter les lieux. Faites attention de bien garder la feuille de présence et d'empêcher que le syndic ne l'emmène avec lui.

Il est évidemment essentiel de procéder à la nomination du nouveau syndic, car si l'assemblée générale s'achève sans nomination, la copropriété se retrouverait sans syndic et devrait passer par l'administration judiciaire.

b) L'assemblée générale se passe dans les locaux de votre syndic : dans ce cas, il y a de grandes chances que celui-ci veuille vous mettre dehors dès le vote de son non-renouvellement, sachez qu'il n'en a pas le droit et résistez. Vous devez, là encore à tout prix, statuer sur l'élection du nouveau syndic :

- soit vous obtenez de procéder au vote chez le syndic ;
- soit vous vous laissez mettre à la porte et les copropriétaires doivent alors se retrouver dans un autre lieu, aussitôt après avoir quitté le cabinet du syndic (un café, par exemple).

Gardez bien la feuille de présence. Si le syndic l'a conservée ou si vous l'avez oubliée, rédigez-en une nouvelle que chaque copropriétaire ou mandataire devra signer.

Cette feuille de présence doit comporter : les nom, prénom, adresse, millièmes et signature de chacun des copropriétaires ou mandataires (nom et adresse).

5. Le vote des comptes de l'ancien syndic

Vous pensez avoir les meilleures raisons du monde de refuser purement et simplement d'approuver les comptes (il y a, en effet, toujours des raisons). Nous vous conseillons néanmoins soit de refuser les comptes en expliquant les motifs précis, soit de voter les comptes «**sous des réserves**» très précises :

- refus de tels honoraires ;
- refus de telles factures ;
- etc.

Faites bien inscrire chaque point de refus dans le procès-verbal.

6. Le vote d'une résolution habilitant le nouveau syndic à agir, le cas échéant, contre l'ancien syndic

En cas de difficulté avec l'ancien syndic, les copropriétaires sont souvent gênés par le fait qu'ils n'ont pas voter d'habilitation - comme on dit - au nouveau syndic pour - éventuellement - poursuivre l'ancien syndic.

Voilà pourquoi - même si la question n'a pas été portée à l'ordre du jour - il est souhaitable de voter une résolution ainsi libellée :

«L'assemblée générale autorise le nouveau syndic à engager toute procédure amiable et judiciaire à l'encontre de l'ancien syndic

pour faire valoir les droits du syndicat des copropriétaires, spécialement en ce qui concerne les prélèvements effectués par le syndic lors de la transmission des comptes.»

Cela prépare l'avenir et vous permettra de négocier plus facilement en cas de problème...

12. Les problèmes à régler après l'assemblée générale

Votre nouveau syndic est enfin élu (du moins nous vous le souhaitons)... Le procès-verbal doit maintenant être rédigé, et le nouveau syndic doit récupérer les documents et fonds du syndicat des copropriétaires.

Nous arrivons à la dernière étape !

1. La rédaction du procès-verbal

Le secrétaire de séance est tenu de le rédiger en notant bien les noms et millièmes des opposants ou abstentionnistes pour chaque résolution. L'alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 doit être reproduit à la fin du procès-verbal (informant du recours possible pour annuler les décisions d'assemblée générale). Le procès-verbal devra être adressé par lettre RAR aux copropriétaires absents à l'assemblée générale ou aux opposants à au moins une décision, dans un délai maximum de deux mois après l'assemblée générale.

Le procès-verbal doit être établi et signé à la fin de la séance.

Le procès-verbal devra être envoyé au syndic sortant de manière à informer «**officiellement**» celui-ci de la nomination du nouveau syndic.

Le syndic nouvellement élu aidera volontiers le secrétaire de séance et les scrutateurs, à rédiger un procès-verbal parfaitement conforme.

2. La passation des pouvoirs

Le nouveau syndic est chargé de gérer la copropriété dès sa nomination lors de l'assemblée générale.

En ce qui concerne la transmission des fonds et archives, l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 a en principe tout prévu : délais de remise des fonds, archives et comptes ; possibilité de recours contre l'ancien syndic.

Malheureusement, dans la réalité, cela n'est pas aussi simple, comme on va le voir.

3. Les frais prélevés par le syndic après l'assemblée générale

Après l'assemblée générale et avant de vous restituer les fonds, les syndics sortants ont l'habitude de prélever des frais indus (honoraires, photocopies, etc.).

Les syndics profitent du fait que les copropriétaires vont rarement en justice pour 1 000 ou 2 000 euros. Ils ont tort car nos adhérents qui vont au tribunal d'instance sans avocat obtiennent gain de cause neuf fois sur dix.

4. La restitution des archives

Autre problème a priori simple en théorie, mais compliqué, dans les faits.

Certains syndics se contentent de dire au nouveau syndic : «**Les archives sont chez la société X**».

Il faut savoir qu'ils n'ont pas le droit de pratiquer de la sorte.

Ils doivent rapatrier les archives chez eux, les contrôler, et établir un bordereau complet avant transmission effective.

Ce bordereau sera remis au nouveau syndic avec les archives. **Mieux** : la loi prévoit que le bordereau sera **aussi** remis au conseil syndical qui pourra ainsi immédiatement réagir si les archives remises lui paraissent incomplètes.

Il faut être très vigilant. Beaucoup d'archives (jugements, plans, contrats, etc.) ont tendance à disparaître.

En cas de problème, il ne faudra pas hésiter à engager une procédure de référendum (procédure sans avocat). Le législateur a prévu que le (ou la) président(e) du conseil syndical puisse engager la procédure si le nouveau syndic est réticent.

5. À qui les copropriétaires doivent-ils payer les charges appelées peu avant l'assemblée générale ?

Le mieux, dans ce cas là, est d'attendre et de les régler au nouveau syndic.

Et si vous aviez consenti un prélèvement sur votre compte bancaire, suspendez-le sans tarder (sauf si la copropriété dispose d'un vrai compte séparé).

6. Les régularisations des problèmes concernant les comptes

Au cours de votre analyse préalable des comptes vous avez certainement relevé des problèmes (à faire noter dans le procès-verbal d'assemblée générale, comme on l'a vu plus haut).

Il faudra donc bien vérifier lorsque les fonds et comptes vous seront remis que ces problèmes ont été pris en compte par le syndic sortant. À défaut, il faudra agir.

7. La gestion des gros travaux

Si des travaux étaient en cours au moment du changement de syndic, le nouveau syndic assistera et représentera la copropriété aux réunions de chantier et dans le suivi des travaux. Vérifiez bien cependant que l'ancien syndic ne prélève pas la totalité des honoraires prévus, c'est un classique.

8. L'information des prestataires et la gestion des abonnements et contrats en cours

Le syndic est le représentant de la copropriété, ce n'est pas le bénéficiaire des contrats, ainsi le syndicat des copropriétaires continue de bénéficier des mêmes services qu'auparavant.

Il faut néanmoins prévenir les fournisseurs, surtout s'il y avait des prélèvements bancaires et que vous n'avez pas de compte bancaire séparé.

D'autre part, si vous voulez vous débarrasser de certains prestataires imposés par l'ancien syndic, il faut rechercher dans les contrats les dispositions prévues à cet effet, voire utiliser la loi CHATEL (voir sur notre site Internet : loi CHATEL, ou nous consulter).

13. L'arrêté des comptes par l'ancien syndic et la reprise des comptes par le nouveau syndic

Ce transfert n'est jamais très simple et certains syndics repreneurs peuvent d'une part «**patauger**», comme on dit, d'autre part vous facturer des frais de reprise non justifiés et indus.

Voyons ce qu'il en est.

Lors du changement de syndic, la reprise des comptes financiers et de gestion issus de la comptabilité du syndic sortant doit être effectuée par le nouveau syndic.

Cette reprise doit être assez formelle et intervenir rapidement, dès que les comptes définitifs sont fournis par le syndic sortant. Rappelons que ce dernier dispose de délais prescrits, conformément à l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

Art. 18-2 (loi n°85-1470 du 31 décembre 1985, art. 3) En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat. Dans l'hypothèse où l'ancien syndic a fait le choix de confier tout ou partie des archives du syndicat des copropriétaires à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux premiers alinéas ainsi que le versement des intérêts dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Le nouveau syndic est donc normalement en possession des comptes définitifs du syndicat, arrêtés par son prédécesseur dans le mois qui suit sa nomination, étant bien entendu que l'ancien syndic ne peut plus poser aucun acte financier, de gestion, ou de représentation du syndicat.

Les quatre questions auxquelles nous allons répondre sont les suivantes :

1. Qu'est-ce que la reprise des comptes ?
2. Le nouveau syndic doit-il repartir à zéro ?
3. Dans quels cas le nouveau syndic est-il fondé à prélever des honoraires ?

4. Quels sont les contrôles que doit faire le nouveau syndic et à quoi doit-il faire attention ?

1. Qu'est-ce que la reprise des comptes ?

- a. La reprise des comptes consiste à reprendre l'état comptable fourni par l'ancien syndic dans le système comptable du nouveau syndic. Nous n'évoquons pas ici la reprise du fichier des copropriétaires et des fournisseurs, des lots et tantièmes, ou encore des index de fluides privatifs, mais simplement les éléments financiers.

Le syndic reprendra le solde de chaque compte ouvert dans la comptabilité du syndicat à la date de transfert de mandat sur la base du grand-livre ou d'une balance générale (prévus par l'arrêté comptable du 14/03/2005). Par exemple, cette balance peut être constituée des soldes (crédits-débits de chaque compte) suivants :

- Comptes de capitaux en classe 1 de la nomenclature comptable, comme l'avance de réserve, l'avance de l'art. 18 alinéa 5, ou le solde sur travaux pluriannuels non terminés ;
 - Comptes de copropriétaires en classe 450 ;
 - Comptes fournisseurs en racines 401 et 42 ;
 - Comptes divers (racine 46) et comptes d'attente (racine 47) ;
 - Comptes de régularisation (racines 408, 409, 486 et 487) ;
 - Comptes de banque courant et placement, en classe 5 ;
 - Comptes de charges en classe 6 ;
 - Comptes de produits en classe 7.
- b. Le nouveau syndic devra également reprendre le budget prévisionnel de l'article 14-1 ainsi que chaque budget prévisionnel des campagnes de travaux ou opérations exceptionnelles éventuellement votées et non terminées. Si le budget a été modifié en assemblée générale, il devra dans la plupart des cas reprendre aussi l'ancien budget sur lequel un ou plusieurs appels de provisions ont été effectués par son prédécesseur. Cela lui permettra d'ajuster automatiquement les provisions à la prochaine date d'exigibilité.

Précisons que les comptes de l'ancien syndic s'imposent au nouveau, même s'ils sont faux ou contiennent visiblement des erreurs. Ce n'est qu'après la reprise des comptes de son prédécesseur que le nouveau syndic pourra redresser les comptes, dans le cadre de sa propre comptabilité.

2. Le nouveau syndic doit-il repartir «à zéro» ?

Tout d'abord, signalons que, dans tous les cas, il faut que le syndic établisse une balance d'ouverture, en accord et avec l'appui du conseil syndical.

Enfin, deux contextes doivent être pris en considération :

a. Les comptes de l'exercice N-1 ne sont pas approuvés :

C'est un cas typique où les copropriétaires ont formulé des griefs sur les comptes qui n'ont pas été traités par l'ancien syndic, ayant pour sanction le changement de mandataire.

Dans ce contexte, en cas de simple reprise des soldes de la balance, le nouveau syndic n'aurait pas dans sa propre comptabilité le détail des sommes justifiant chaque solde. Il devrait, en cas de besoin, le rechercher sur les pièces justificatives que l'ancien syndic a l'obligation de fournir (voir plus haut l'art. 18-2). Cette technique n'est alors pas suffisante car la traçabilité des écritures nécessaires au redressement des comptes est médiocre et les pistes d'audit en cas de procédure sont insuffisantes.

Dans ce cas, le nouveau syndic devra revenir sur ces comptes afin de les présenter à nouveau à l'approbation des copropriétaires, une fois redressés. Il est donc nécessaire de retravailler sur les comptes de gestion (charges et produits) et de refaire la répartition, puis de ressortir les annexes comptables à joindre à la nouvelle convocation. Dans certains cas, les comptes des copropriétaires, les comptes d'attente, le compte «**banque**» ou certains comptes de capitaux devront également être repris, ne serait-ce qu'en contrepartie des redressements : le nouveau syndic peut alors avoir intérêt à retracer l'ensemble de l'exercice afin d'avoir le détail de chaque écriture justifiant du processus de redressement.

b. Les comptes de l'exercice N-1 sont approuvés :

Dans ce cas, il n'y a pas à revenir sur ces comptes. Seul le début du nouvel exercice devra être repris. La reprise des soldes en cours d'exercice est la technique la plus simple. Mais si les seuls soldes au jour de la reprise sont entrés en machine, certaines annexes (2 à 5) devront être préparées en fin d'exercice de manière «**extra comptable**», c'est-à-dire qu'elles seront recomposées manuellement dans la mesure où le détail que celles-ci exigent ne sera pas complètement disponible en comptabilité.

Dans le cas d'une reconstitution de l'ensemble des écritures de l'exercice, toutes les annexes pourront être éditées automatiquement. C'est d'ailleurs souvent l'occasion d'une prise en main approfondie...

Pour autant, si le syndic sortant a présenté les comptes annuels de l'exercice précédent, il y a fort à penser que la clôture de cet exercice n'est pas faite, le syndic attendant normalement l'approbation des comptes pour valider les écritures de régularisation, procéder à la clôture, puis à la réouverture du nouvel exercice sur lequel il a déjà des écritures présentes.

Les écritures «*à nouveau*»* n'étant, par ce fait, non disponibles sur le nouvel exercice, le syndic travaille généralement sur deux exercices pour récupérer l'historique des comptes.

Il est alors recommandé d'exiger de celui-ci la clôture comptable de l'exercice approuvé, la réouverture du nouvel exercice et un grand-livre des écritures de l'exercice en cours AVEC ses propres «*à nouveau*». Cette prestation a été payée par la copropriété dans le cadre des honoraires de base. Elle doit donc être effectuée par l'ancien syndic et non par le nouveau qui se verrait alors contraint de reconstituer les flux comptables de l'exercice passé.

Rappelons enfin que le projet d'état individuel de répartition de chaque copropriétaire sur l'exercice à approuver doit être joint à la convocation, conformément à l'art. 11-II,5° du décret du 17/03/1967.

*«*A nouveau*» est le solde des comptes financiers (avances et provisions, fournisseurs et copropriétaires, banques) après répartition des charges de l'exercice N-1.

3. Dans quels cas le nouveau syndic est-il fondé à prélever des honoraires ?

Comme nous le voyons, le nouveau syndic peut être contraint de revenir sur les comptes présentés par son prédécesseur après les avoir repris en l'état (globalement ou en détail), dans le but de les redresser et de les présenter à nouveau dans une prochaine assemblée générale.

De même, il peut encore arriver, malgré le décret et l'arrêté comptable du 14/03/2005, que des comptes ne soient pas tenus selon les règles légales. Si c'est le cas, par exemple sur le début d'exercice comptable sur lequel le nouveau syndic est élu, ce dernier devant se conformer à la loi devra reprendre les flux financiers dans les règles de l'art.

Ces interventions, parfois lourdes mais indispensables, peuvent légitimement être facturées à la copropriété suivant accord avec le conseil syndical. Dans certains cas, un contrôle extérieur peut s'avérer utile. Les cas les plus lourds peuvent finir en expertise dans le cadre d'une procédure judiciaire.

4. Quels sont les contrôles que doit faire le nouveau syndic et à quoi doit-il faire attention ?

Voici quelques exemples de contrôles systématiques en matière de reprise de comptes :

- Le nouveau syndic devra d'abord vérifier si les comptes de l'exercice passé sont approuvés. Cela lui permettra déjà d'évacuer la nécessité d'une nouvelle reddition de ces comptes.
- Il devra ensuite vérifier que les comptes de bilan (classes 1 à 5) de l'exercice en cours ont bien pour «à nouveau» les éléments de l'annexe 1 de l'exercice N-1 approuvé, cette annexe étant éditée après répartition. Il peut aussi effectuer ce contrôle en comparant l'annexe 1 à la balance générale de l'exercice passé. Il aura ainsi l'assurance de la continuité des flux financiers d'un exercice à l'autre.
- Il devra vérifier l'état de rapprochement bancaire de chaque compte de classe 5 ouvert dans les comptes du syndicat, en début d'exercice ET à la date de remise des archives comptables dûment listées. Cette vérification lui permettra de connaître les flux financiers toujours en rapprochement, notamment les remises de chèques non crédités et les règlements de fournisseurs non débités en banque. Il en ressort un solde de trésorerie, espérons-le positif, qui doit être réglé par l'ancien syndic au nouveau : ce solde définitif intervient au plus tard trois mois après la fin de mandat du syndic sortant.
- Le nouveau syndic devra regarder de très près les éventuelles anomalies de la balance en cours, comme par exemple :
 - les fournisseurs débiteurs (double règlement ou acomptes versés) et les fournisseurs restant à payer, afin de garantir la continuité des prestations ;
 - les comptes créditeurs et débiteurs divers (souvent utilisés par les syndics en comptes transitoires d'honoraires sur prestations particulières) ;
 - les soldes de copropriétaires vendeurs débiteurs et créditeurs (à comparer avec leurs soldes à la fin de l'exercice précédent et à tracer sur le début d'exercice) et la structure des comptes des gros impayés ;

- les comptes d'attente qui ne seraient pas légitimes ou justifiés ligne à ligne ;
- les charges et les produits courants et exceptionnels constituant les comptes de gestion en cours à la date de reprise de la comptabilité :
 - pour les charges, la vérification des honoraires du syndic sortant doit être faite dans la mesure où le syndic est le tiers prestataire et également le tiers payeur sur les deniers de la copropriété (abus possibles) ;
 - pour les produits, le syndic devra s'assurer du montant du budget prévisionnel courant pour savoir si celui-ci a été modifié ou pas, ceci afin d'ajuster éventuellement les provisions ;
 - pour les travaux de l'article 14-2, l'état des produits appelés et des charges constatées, campagne par campagne ;
- les mutations en cours (demandes d'états datés) et les demandes de pièces comptables des avocats sur d'éventuelles procédures. Ce point est important dans la mesure où ces dossiers doivent être suivis au jour le jour.

Toute anomalie devra faire l'objet d'une information écrite du syndic repreneur au conseil syndical et d'une demande de justificatif des écritures litigieuses au confrère, de manière formelle (RAR).

Conclusion général

Vous voici donc à la fin de votre parcours.

Si vous avez suivi nos conseils vous n'aurez peut-être pas forcément été très vite (*«hâte-toi lentement»* disaient les Romains), mais vous aurez :

- changé de syndic sans créer un drame ou un traumatisme dans votre copropriété ;
- empêché le syndic «sortant» de laisser trop de poussière sous le tapis voir de vous causer un préjudice collectif en partant, ce qui est trop souvent le cas, malheureusement ;
- facilité le travail de reprise pour votre nouveau syndic, donc créé de bonnes conditions initiales de travail avec lui.

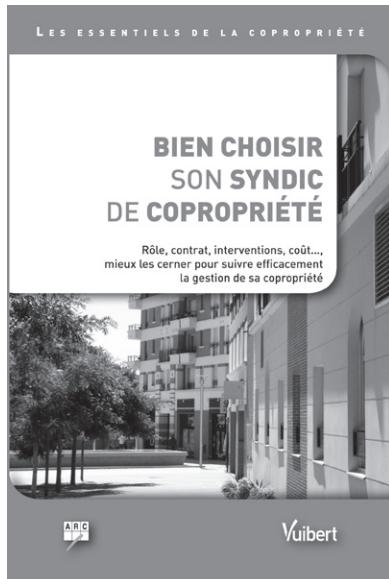
Le rêve, en somme.

Un dernier conseil : lorsque vous aurez changé de syndic «*en douceur*» ne dites pas : «**L'adhésion à l'ARC ne nous sert plus maintenant que nous avons trouvé «notre» syndic**».

Rappelez-vous que le conseil syndical est là pour contrôler et assister le syndic et que l'ARC est là aussi pour vous aider à assister au mieux votre syndic (sur les problèmes de gestion, de suivi des entreprises, de petits travaux, etc.) et à contrôler que lui-même, ses services, les entreprises avec qui il travaille ou les experts à qui il fait appel (avocats, architectes, etc.) ont toujours bien en tête l'intérêt de VOTRE copropriété.

Voilà pourquoi, même avec un bon syndic, il faut un conseil syndical présent, vigilant et formé, ce que l'ARC vous aide à faire dans les meilleures conditions.

Pour aller plus loin :



10 € + frais de port 4,10 €
ARC : 29, rue Jopseph Python - 75020 PARIS

25/31, rue Joseph Python
75020 PARIS
Tél. : 01 40 30 12 82
Fax : 01 40 30 12 63
www.unarc.asso.fr