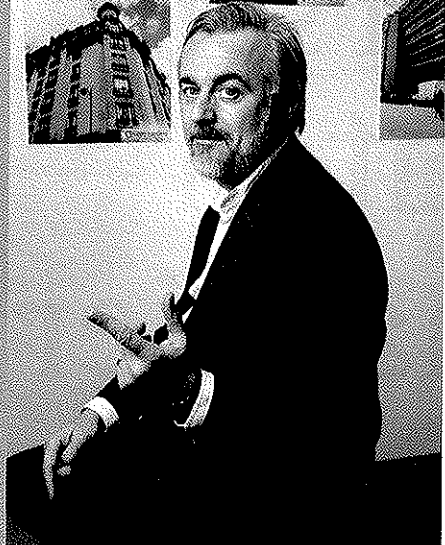


“ Prenez vos précautions si vous voulez changer de syndic ”

SYLVAIN JUTTEAU Président de Faidherbe Copropriété/Syndics Experts

Changer de syndic nécessite de prendre certaines précautions. Par exemple, si les assemblées générales se déroulent habituellement dans le cabinet du syndic, il est judicieux de programmer celle où est prévue l'élection d'un nouveau gestionnaire en dehors des locaux de l'ancien. L'assemblée peut, par exemple, se tenir dans une salle indépendante ou chez l'un des copropriétaires. Cela évitera d'être contraint de terminer la réunion dans la rue ou au café du coin ! En effet, le syndic non renouvelé dans ses fonctions accepte rarement

que l'assemblée se termine chez lui. Attention, il faut penser à faire inscrire ce nouveau lieu de tenue d'AG sur l'ordre du jour. Prudence aussi lors de la nomination du secrétaire de séance, une fonction souvent assurée par le syndic. Mieux vaut confier cette tâche à un copropriétaire, car un syndic démis de ses fonctions pourrait quitter l'assemblée en oubliant de laisser la feuille de présence et le début du procès-verbal ; ce qui occasionnerait des difficultés pour continuer l'assemblée. ”



plusieurs syndics, c'est celui qui obtient le plus de tantièmes qui est élu », précise Rachid Laaraj. À défaut d'avoir atteint la majorité absolue, il est possible de revoter dans la foulée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés (art. 24 de la loi du 10.7.65), à la condition qu'au moins un candidat ait obtenu 1/3 des tantièmes (334/1000). C'est alors celui qui obtient la majorité simple qui est élu. Là encore, si plusieurs candidats obtiennent cette majorité simple, c'est le candidat qui a obtenu le plus de tantièmes qui est élu. « Si aucun des candidats n'a obtenu au moins un tiers des voix lors du premier vote, une nouvelle assemblée générale devra être convoquée pour élire le syndic. Afin d'éviter cette situation, certains conseils syndicaux choisissent – et c'est une bonne solution ! – de ne présenter en AG qu'un seul syndic destiné à remplacer le partant. Ils l'ont sélectionné après mise en concurrence, en bonne et due forme, en amont. Les copropriétaires peuvent s'en assurer auprès du conseil qui leur montrera les différents contrats de syndics », conseille Rachid Laaraj.

Si un nouveau syndic est élu lors de l'AG, la transition est immédiate : l'ancien syndic quitte les lieux, remplacé par le nouveau

qui prend la suite de l'assemblée et signe le procès-verbal avant de le diffuser. Pour que cette passation de pouvoir s'effectue sereinement, quelques précautions préalables s'imposent. Par exemple, mieux vaut ne pas organiser l'AG dans les locaux du syndic en place (voir encadré ci-dessus).

4 ASSUREZ LA TRANSMISSION DES ARCHIVES ET DES COMPTES DE LA COPROPRÉTIÉ

Le syndic, fraîchement élu, doit récupérer l'intégralité du dossier d'informations sur la copropriété chez l'ancien syndic. Cette passation est réglementée par l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965, qui prévoit que l'ensemble des documents et des archives de la copropriété, ainsi que la totalité des fonds immédiatement disponibles, soient communiqués au nouveau syndic dans le mois qui suit l'AG. L'ancien syndic dispose de 2 mois supplémentaires pour transmettre à son successeur le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, ainsi que l'état des comptes des copropriétaires et du syndicat. ■

L'ancien syndic doit obligatoirement remettre l'intégralité des fonds de la copropriété