



## Une procédure d'urgence pour changer de syndic

*« Fin novembre 2015, mon syndic m'a annoncé qu'il comptait augmenter ses honoraires de 30 % en 2016 en raison de l'entrée en vigueur de la loi Alur, déclare Jérémie P., président du conseil syndical des copropriétaires d'un immeuble situé dans le 17<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Il s'était arrangé pour que l'assemblée générale de notre immeuble se déroule très tardivement, en décembre, alors que les comptes doivent être approuvés avant le 31 décembre. Nous étions piégés, car il est difficile de mobiliser les copropriétaires pour changer de syndic dans un délai aussi court ! »*

Depuis un an, les associations de consommateurs disent recueillir un grand nombre de témoignages similaires. *« La loi Alur n'induit pas de surcoût pour les syndics, c'est un mensonge. Ils utilisent ce prétexte pour imposer de fortes hausses de tarifs »,* s'énerve Emile Hagège, directeur de l'Association des responsables de copropriétés (ARC), qui publiera, en mars, un guide afin d'aider les copropriétaires à répondre aux arguties des syndics.

### Cadre législatif contraignant

Changer de prestataire est compliqué car le cadre législatif est très contraignant. *« La loi est précise : il faut envoyer au syndic en place un nouveau contrat négocié avec un concurrent en lui demandant, par lettre recommandée, de mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale une résolution proposant le changement de syndic »,* détaille le fondateur de [Syndicexperts.com](#), Sylvain Elkouby.

Les copropriétaires doivent être informés des résolutions de l'assemblée générale au moins vingt et un jours ouvrés avant le vote. Il est donc recommandé d'envoyer le contrat du nouveau syndic deux mois avant la date fatidique. En effet, il arrive fréquemment que le syndic en place traîne les pieds, espérant gagner suffisamment de temps pour être reconduit une année supplémentaire.

Heureusement, il existe une possibilité pour changer de syndic en urgence, même si les délais sont dépassés. Elle consiste à passer en force lors de l'assemblée générale en votant contre le renouvellement du syndic en place, puis en demandant à l'un des copropriétaires de se dévouer pour exercer la fonction de syndic bénévole à titre provisoire.

### Jurisprudence

Une procédure illégale en l'absence de tout contrat ? *« La jurisprudence reconnaît la légalité de l'élection à condition que le nouveau syndic n'exige aucune rémunération, précise M. Hagège. Le professionnel évincé ne peut rien faire car il faut avoir le statut de copropriétaire pour contester le vote : il est coincé ! »*

Pour que l'opération réussisse, il est impératif que tous les copropriétaires soient sur la même longueur d'onde. Ce qui implique de les mobiliser suffisamment en amont. La recherche d'un professionnel compétent pouvant prendre plusieurs mois, il faut démarrer le plus tôt possible. Le bouche-à-oreille est généralement la méthode la plus efficace.

Si certains copropriétaires s'abstiennent lors de l'assemblée générale, aucune conséquence fâcheuse n'est à redouter, tant que le quorum est atteint. En revanche, si l'un d'eux s'oppose au changement de syndic et saisit le tribunal de grande instance, ce dernier peut estimer que l'immeuble n'est plus géré et le placer sous administration judiciaire. *« C'est pourquoi cette stratégie est déconseillée pour les grandes copropriétés, car il est rare que tous les copropriétaires de l'immeuble parviennent à se mettre d'accord »,* recommande Rachid Laaraj, créateur de Syneval, un courtier en syndic.

www.lemonde.fr  
Pays : France  
Dynamisme : 379



[Visualiser l'article](#)

Un conseil : au début de l'assemblée générale, veillez à nommer l'un des copropriétaires comme secrétaire de séance, et non le syndic, et n'oubliez pas d'emmener avec vous le PV de la réunion s'il vous expulse de ses locaux . « *Dans ce cas, il ne faut pas se laisser démonter et poursuivre l'assemblée ailleurs, par exemple dans un café proche* », poursuit M. Laaraj.