



VENDRE ACHETER LOUER GÉRER

# CHANGER DE SYNDIC, C'EST FACILE !

GUIDE PRATIQUE



## COPROPRIÉTÉ

[www.nexity.fr](http://www.nexity.fr)

# 1 PRÉPARER LE CHANGEMENT DE SYNDIC

## POURQUOI CHANGER DE SYNDIC ?

Changer de syndic contribuera à :

- > Améliorer le fonctionnement de la copropriété.
- > Avoir une meilleure qualité de prestation.
- > Apaiser les éventuelles tensions au sein de la copropriété.
- > Rendre la communication plus facile.
- > Profiter de l'opportunité offerte par la loi ALUR d'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic lors des renouvellements de mandats.

## QUAND PEUT-ON CHANGER DE SYNDIC ?

Deux possibilités :

- > Le syndic arrive au terme de son mandat, vous décidez de le renouveler ou pas.
- > Dans des situations exceptionnelles, le mandat du syndic est en cours mais vous souhaitez le résilier avant son terme : c'est une « révocation » mais les motifs doivent être légitimes.



### L'ASTUCE NEXITY :

Si vous décidez de ne pas renouveler votre syndic actuel, vous devez vous y préparer à l'avance : effectuez un appel d'offres auprès de différents syndicats plusieurs mois avant la date de votre prochaine Assemblée Générale.

## CHOISIR LE NOUVEAU SYNDIC CANDIDAT

Trouver un nouveau syndic n'est pas une tâche facile. L'expérience de vos proches (famille, amis, collègues...) peut vous orienter dans votre choix.

Toutefois, la meilleure façon de sélectionner les syndicats candidats est de comparer leurs devis et le détail de leurs prestations. N'hésitez pas à solliciter différentes enseignes et à questionner les syndicats pour **comprendre les prestations incluses dans leurs honoraires.**



### L'ASTUCE NEXITY :

Comparez les syndicats pré-sélectionnés :

- > Ont-ils un Espace Privé Client sur internet ?
- > Assurent-ils un suivi régulier de la copropriété (visites d'immeubles, comptes rendus de gestion...)?
- > Quels sont les horaires de joignabilité des conseillers ?
- > S'engagent-ils à une maîtrise des charges de copropriété ?
- > L'offre est-elle bien conforme au contrat type de syndic (vérifiez notamment la liste des prestations particulières facturables) ?

## MOBILISER LES COPROPRIÉTAIRES

Organiser une réunion est une solution pour sensibiliser les copropriétaires au changement de syndic. Cela permet de mobiliser le maximum de votants le Jour J.

Le Conseil Syndical ou un des copropriétaires devra **envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception une demande au syndic actuel** afin d'inscrire « le changement de syndic » à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.



### L'ASTUCE NEXITY :

Faites-vous accompagner par le syndic choisi pour organiser des réunions d'information auprès des copropriétaires pour les sensibiliser à l'importance d'être présents à cette Assemblée Générale et recueillir le pouvoir nominatif de ceux qui n'entendent pas se déplacer.



# MODÈLE DE COURRIER À L'ATTENTION DE VOTRE SYNDIC ACTUEL

À ADRESSER PAR LETTRE RECOMMANDÉE AVEC AVIS DE RÉCEPTION



À

Le

**OBJET : Demande d'inscription à l'Ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.**

Madame, Monsieur,

Je vous demande d'inscrire la « désignation de NEXITY LAMY en qualité de syndic » à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale de la copropriété située ..... (adresse).

Je vous suggère le projet de résolution suivant :

- « Désignation de la société NEXITY LAMY en qualité de syndic et approbation du contrat de mandat.

L'assemblée générale désigne en qualité de syndic, la société NEXITY LAMY Société par actions simplifiée au capital de 219 388 000 €, dont le siège social est situé à Paris 8ème, 19 rue de Vienne, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 487 530 099, titulaire de la carte professionnelle n° 10.92.N983 portant les mentions Gestion immobilière et Transactions sur immeubles et fonds de commerce, délivrée par la Préfecture des Hauts-de-Seine, bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Gestion immobilière octroyée par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions "SOCAMAB", dont le siège social est au 128 rue La Boétie à Paris (75008), pour une durée de .....

Le contrat de mandat du syndic entrera en vigueur le ..... et prendra fin le .....

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à ..... €HT, soit ..... €TTC pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période de l'exercice comptable du ..... au .....

A l'issue de celle-ci, les honoraires dus jusqu'au terme du mandat seront calculés au prorata de la période.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne M ....., en sa qualité de président de séance, pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion. »

Vous trouverez ci-joint le document NEXITY LAMY « Contrat de mandat de syndic » que je vous demande de joindre à la convocation d'assemblée générale.

Cette convocation sera naturellement notifiée aux copropriétaires par lettre recommandée avec accusé de réception.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

Nom

Signature

# 2 VOTER LE CHANGEMENT EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

## PRÉPARER ET MAÎTRISER L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

La mobilisation et l'implication des copropriétaires sont indispensables pour l'élection du nouveau syndic lors de l'Assemblée Générale. L'objectif est d'inciter les copropriétaires qui ne peuvent pas y assister à transmettre leur pouvoir à la personne de leur choix. **Les participants, qu'ils soient copropriétaires ou non, peuvent détenir jusqu'à trois pouvoirs.**

En début d'Assemblée Générale seront désignés un président de séance, un ou plusieurs scrutateurs (en fonction du règlement de copropriété) et un secrétaire de séance.



### L'ASTUCE NEXITY :

Organisez avec le syndic pressenti une réunion de répétition avant l'Assemblée Générale pour reprendre les points de l'ordre du jour et répondre aux éventuelles objections qui seront soulevées en Assemblée Générale. Pendant l'Assemblée Générale, dans l'intérêt d'un changement de syndic, il est préférable de faire élire un membre du Conseil Syndical ou un copropriétaire comme secrétaire de séance.

## LES RÈGLES DE VOTE POUR L'ÉLECTION DU SYNDIC

Avant l'élection du nouveau Syndic, l'intervention des syndics candidats, pour qu'ils se présentent à l'Assemblée Générale, doit être planifiée avec le Président de séance afin d'accorder le même temps de parole à chacun d'entre eux.

En copropriété, **les votes se font à main levée.**

Dès que les résultats du vote sont proclamés, plusieurs possibilités :

- > Un des candidats a obtenu plus de 50% des voix des copropriétaires, il est alors élu (*Article 25 de la loi du 10 juillet 1965*).
- > Un des candidats a obtenu la majorité des voix des copropriétaires contre lui, il est alors éliminé (*Article 25 de la loi du 10 juillet 1965*).
- > Aucun des candidats n'a obtenu le tiers des voix des copropriétaires, une nouvelle Assemblée Générale devra être convoquée dans les trois mois de la tenue de la première Assemblée Générale pour désigner le Syndic, à la majorité simple (*Article 24 de la loi du 10 juillet 1965*).
- > Des candidats ont obtenu lors du premier vote plus du tiers des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée peut alors décider de procéder immédiatement à un autre vote sur ces candidatures à la majorité simple. (*Article 24 de la loi du 10 juillet 1965*).

Par ailleurs, **il est interdit de procéder directement à un second vote sans avoir procédé à un premier vote sur l'ensemble des candidatures porté à l'ordre du jour.**



### L'ASTUCE NEXITY :

Si vous maîtrisez les règles de votes, et afin de faciliter l'élection, il est préférable de demander au syndic en place de quitter la salle.

**N.B :** *Article 24:* Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés (sauf abstentionnistes).

*Article 25 :* Majorité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat.

# 3 METTRE EN PLACE LE NOUVEAU SYNDIC

## LA RÉDACTION DU PROCÈS-VERBAL

Le secrétaire de séance rédige le procès-verbal.

Pour chaque décision, il inscrit les résultats des votes et précise les noms des opposants ou abstentionnistes. Le syndic élu doit envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception le procès-verbal aux copropriétaires absents lors de l'Assemblée Générale et aux opposants aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale, dans un délai de deux mois maximum.

**Le nouveau syndic accompagne le secrétaire de séance pour finaliser la rédaction du procès-verbal qui doit être signé à la fin de la séance.**

## LA PASSATION DE MANDAT ET LA TRANSMISSION DES ARCHIVES

Dans le mois qui suit la fin de son mandat, l'ancien syndic doit remettre à son successeur l'ensemble des documents et archives de la copropriété, ainsi que la situation de trésorerie et la totalité des fonds immédiatement disponibles.

Deux mois après ce délai, le syndic sortant doit remettre au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes. Il doit aussi lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui de l'ensemble de la copropriété.

**L'ancien syndic établit un bordereau de remise de pièces justificatives des archives transmises au nouveau syndic** et en donne une copie au Conseil Syndical.

Ainsi le conseil syndical peut vérifier si tous les documents figurent sur cette liste.

**Le nouveau syndic vérifie la complétude des documents remis.** Si des archives sont manquantes, et après mise en demeure de l'ancien syndic, le syndic nouvellement désigné pourra effectuer une demande par voie judiciaire pour obtenir toutes les archives manquantes.



### L'ASTUCE NEXITY :

Ayez l'esprit tranquille !

Le syndic choisi se met en relation avec le prédécesseur pour la transmission du dossier dans les délais légaux.



# CHANGER DE SYNDIC, C'EST FACILE !



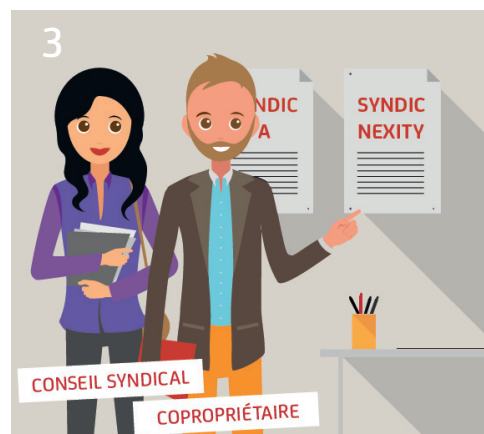
## 6 MOIS AVANT L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Rechercher un nouveau syndic, à l'initiative du conseil syndical ou de tout copropriétaire.



## 5 MOIS AVANT L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Faire visiter l'immeuble aux syndicats candidats pour qu'ils remettent une proposition au conseil syndical.



## 4 MOIS AVANT L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Examiner les offres et sélectionner un syndic candidat.



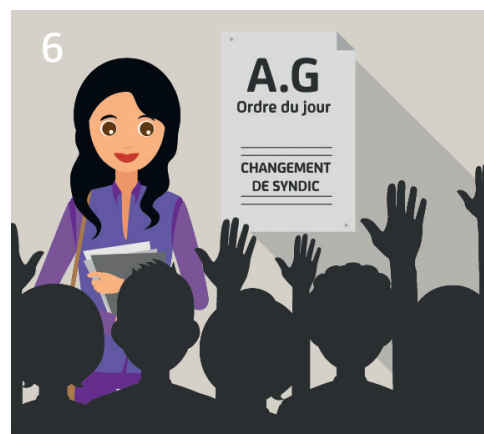
## 2 MOIS AVANT L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Demander au syndic actuel d'inscrire le changement de syndic à l'ordre du jour.



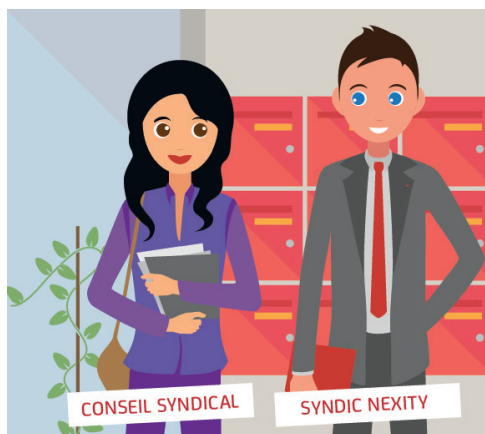
## 1 MOIS AVANT L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Sensibiliser les copropriétaires pour s'assurer une forte participation au vote lors de l'Assemblée Générale.



## JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

« Souhaitez-vous que Nexity soit notre nouveau Syndic ? »



## VOUS AVEZ CHOISI NEXITY !

Nous prenons contact avec l'ancien syndic pour nous faire remettre les documents de votre copropriété et nous reprenons la gestion de vos dossiers.



VENDRE ACHETER LOUER GÉRER

# EXIGEZ + DE VOTRE SYNDIC

Confiez la gestion de votre copropriété à Nexity !

La force d'un réseau national, la qualité de service  
d'une agence de proximité.

## COPROPRIÉTÉ

Pour tout renseignement :

 N° Vert 0 800 110 220

APPEL GRATUIT DEPUIS UN POSTE FIXE

[www.nexity.fr](http://www.nexity.fr)