



## Comment changer de syndic de copropriété ?

Notre syndic n'a pas convoqué d'assemblée générale depuis plus d'un an et se montre négligent dans la gestion de notre copropriété... Comment procéder pour révoquer notre syndic ? Peut-il nous réclamer des indemnités ?

### a) Vérifier si le mandat du syndic est échu :

Le contrat de syndic est approuvé par une décision expresse de l'assemblée générale, il est conclu pour une durée déterminée qui ne peut dépasser trois ans ([article 29 du décret de 1967](#)). Ce contrat de mandat ne peut être renouvelé tacitement. Il doit préciser la date de prise d'effet et la date de fin des fonctions du syndic.

N.B.: depuis 2020, le syndic bénévole n'est pas tenu de présenter un contrat de syndic, son mandat résulte alors d'une résolution de l'assemblée générale des copropriétaires et figure sur le procès-verbal qui le désigne.

- **Si le contrat de syndic a pris fin**, la copropriété se trouve sans syndic et il est impératif que l'assemblée générale en désigne un nouveau.
- **Si le contrat de syndic est toujours en cours** : la désignation d'un nouveau syndic doit être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale tenue dans les trois mois précédant le terme du contrat.

Il est également possible de **résilier le contrat de syndic**, en cas d'« *inexécution suffisamment grave* » reprochée à l'autre partie ([article 18 VIII. de la loi de 1965](#).) Cette notion est librement appréciée par les juges du fond, c'est la raison pour laquelle il est primordial de constituer et conserver des preuves des manquements reprochés au syndic (mails, courriers recommandés, documents comptables, photos...). Le syndic a réciproquement la possibilité de contester cette résiliation anticipée du contrat et de demander des dommages et intérêts en réparation du préjudice qui en résulte pour lui. En revanche, il n'y a plus lieu de lui verser les honoraires prévus à compter de la résiliation du contrat.

### b) Démarcher de nouveaux candidats

Avant d'envisager de mettre fin aux fonctions du syndic actuel, les membres du conseil syndical présélectionnent plusieurs candidats pour pouvoir les mettre en concurrence et éviter une situation de carence de syndic qui paralyserait la copropriété ([article 21 de la loi de 1965](#)).

La mise en concurrence n'est pas obligatoire si la copropriété ne dispose pas de conseil syndical ou si l'assemblée générale précédente a décidé à la majorité absolue de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires) de ne pas réaliser de mise en concurrence de projets de contrats de syndic.

Un copropriétaire peut également présenter un ou plusieurs contrats de syndic voire se présenter comme syndic bénévole.

Ces démarches peuvent prendre un certain temps, il faut s'y prendre en avance pour pouvoir communiquer ces pièces aux copropriétaires en respectant le délai légal de 21 jours entre la convocation et la tenue de l'assemblée générale.

### c) Convoquer une assemblée générale

- **Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat de syndic**, il notifie au syndic en place une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour d'une assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

Si le syndic fait obstruction à la tenue de cette assemblée générale pour éviter la résiliation de son mandat, le Président du conseil syndical peut lui adresser une mise en demeure d'avoir à convoquer cette AG. Si cette mise en demeure reste sans effet dans les 8 jours suivant sa réception, le Président du conseil syndical peut convoquer lui-même l'assemblée générale ([article 8 du décret de 1967](#)).

- **En l'absence de conseil syndical, de désignation des membres du conseil syndical ou lorsque le président de ce conseil ne procède pas à la convocation**, tout copropriétaire peut provoquer la convocation à l'assemblée générale. Une mise en demeure doit être adressée au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical. Dans le cas où cette mise en demeure reste infructueuse pendant huit jours, tout copropriétaire a alors la possibilité de demander au président du tribunal judiciaire de désigner un copropriétaire ou un mandataire de justice qui convoquera lui-même l'assemblée générale ([article 50 du décret de 1967](#)).
- **Lorsque le syndicat est dépourvu de syndic (aucun contrat en cours) et qu'aucun copropriétaire n'a provoqué la convocation de l'assemblée générale**, tout intéressé (copropriétaire, membre du conseil syndical, créancier de la copropriété) peut demander au Président du Tribunal judiciaire la désignation par ordonnance sur requête d'un administrateur *ad hoc*, chargé notamment de convoquer une assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic ([article 47 du décret de 1967](#)). Les fonctions de l'administrateur *ad hoc* cessent automatiquement dès qu'un syndic est désigné et accepte son mandat.

#### **d) Voter le changement de syndic en assemblée générale**

1. L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, nomme un nouveau syndic et fixe la date de prise d'effet du contrat au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.  
Le syndic dont le mandat prend fin n'est pas autorisé à quitter derechef l'assemblée générale ; il assure la continuité de sa gestion en rédigeant le procès-verbal d'assemblée générale et en l'adressant aux copropriétaires. Pour pallier cette difficulté, il peut être utile d'élire un copropriétaire secrétaire de séance (majorité de l'article 24) au cas où le syndic quitterait brutalement les lieux.
2. L'ancien syndic transmet à son successeur la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque de la copropriété dans les quinze jours de la cessation de ses fonctions, les documents et archives du syndicat des copropriétaires dans un délai d'un mois, avec un bordereau récapitulatif des pièces ([article 18-2 de la loi de 1965](#)). Il doit également transmettre l'état des comptes des copropriétaires, celui des comptes du syndicat, après apurement et clôture, dans les deux mois suivant la cessation de ses fonctions. Faute de transmission dans les délais, le nouveau syndic ou le président du conseil syndical peut solliciter la communication de ces documents, sous astreinte, devant le Président du Tribunal judiciaire en référé.

La révocation et le choix du nouveau syndic sont des résolutions votées à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965. A défaut, si le projet a recueilli au moins le tiers des voix, ces résolutions peuvent être immédiatement soumises à un second vote à la majorité de l'article 24 (majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance), c'est ce qu'on appelle la passerelle de majorité, prévue à [l'article 25-1 de la loi de 1965](#).

#### **e) Engager la responsabilité du syndic**

En cas de manquements reprochés au syndic, il est possible d'engager sa responsabilité civile pour une faute commise dans l'exercice de son mandat de gestion de la copropriété, ou s'il a accompli un acte qui excède ses pouvoirs, dans les 5 ans qui suivent la date de réalisation du dommage.

**Pour pouvoir engager cette responsabilité, il est impératif que les copropriétaires réunis en assemblée générale n'aient pas voté le quitus au syndic**, sans quoi le quitus donné exonère le syndic pour les actes de gestion portés à la connaissance de l'assemblée générale et il n'est plus possible de critiquer l'exécution de son mandat.

*Rappelons que l'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration...*

**ADIL 38**  
**2 boulevard Maréchal Joffre**  
**38 000 Grenoble**  
**04.76.53.37.30**

**Une agence en Nord Isère et de nombreuses permanences dans le département**

**Pour plus d'informations, consultez : [www.adil38.org](http://www.adil38.org)**

*L'ADIL 38 est agréée par le Ministère chargé du logement; elle regroupe l'Etat, le Département, les collectivités locales, Action Logement, la CAF, des organismes de logements sociaux et d'intérêt général, des établissements de crédit, les professionnels et les associations d'usagers. Les conseils de l'ADIL sont totalement gratuits.*