



IMMOBILIÈRE DU CHÂTEAU

Depuis 1956

COPROPRIÉTÉ :
COMMENT CHANGER
DE SYNDIC ?



COPROPRIÉTÉ | GESTION LOCATIVE

WWW.IMMOCHATEAU.COM

CHANGER DE SYNDIC, C'EST SIMPLE ET GRATUIT !

1. LE CHANGEMENT, C'EST POUR QUAND ?

- Au terme du mandat de votre syndic, au moment de l'**Assemblée Générale annuelle**.
- Dans le cadre de situations exceptionnelles, les Copropriétaires peuvent « révoquer » leur syndic d'immeuble à tout moment. N'hésitez pas à prendre conseil dans cette situation avec nos conseillers d'Immobilier du Château, spécialisés dans le Droit de la Copropriété.

À QUOI ÇA SERT ?

- Améliorer la gestion de votre Copropriété.
- Soulager des situations de blocage, et apaise le plus souvent les tensions éventuelles au sein de la Copropriété.
- Créé un appel d'air qui favorise l'émergence d'idées et de solutions nouvelles, tout en re-dynamisant la vie de votre immeuble par des projets d'amélioration de l'habitat.
- Permet de dresser le bilan des prestations souhaitées et d'éliminer celles considérées comme superflues.



UN SYNDIC, OUI ! MAIS LEQUEL CHOISIR ?

Le bouche à oreilles est une excellente façon de choisir le successeur de son syndic d'immeuble. Voisins, amis, collègues de bureau... N'hésitez pas à leur demander ce qu'ils pensent de leur syndic.

Afin de préciser votre choix, il est important de comparer les différents devis et le détail des prestations proposées, ainsi que les détails qui composent les forfaits de base.

Il est important de rencontrer les équipes qui vont gérer votre immeuble, leur poser des questions et surtout leur parler de tous les détails qui font que votre copropriété est unique !

Le conseil du PRO

Préparez-vous à l'avance et faites un appel d'offre auprès des différents syndics plusieurs mois avant l'AG. Vous y gagnerez en efficacité, et pourrez éventuellement négocier les derniers détails.

COMMENT MOBILISER LES COPROPRIÉTAIRES ?

- Au gré des échanges au sein de votre copropriété, prenez le temps de sensibiliser la population de l'immeuble sur les diverses améliorations à apporter au fonctionnement actuel.
- Organisez une réunion, par exemple chez un des Copropriétaires, afin de prendre en compte les souhaits de chacun et de proposer des solutions. C'est un moment clé pendant lequel les Copropriétaires prendront part au projet et se sentiront réellement concernés, et où les motivations réelles prendront racine. Cette réunion est le point de départ du bon déroulement futur.



ÇA Y EST, ON EST PRÊT !

Une fois les idées couchées, le Conseil Syndical ou un des copropriétaires envoie une demande au syndic existant pour inscrire à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale « le changement de syndic ». Attention à penser à envoyer votre courrier en recommandé AR. Un modèle de courrier est joint à ce fascicule.

Le conseil du
PRO

Pour réussir vos réunions, faites-vous assister par le syndic pressenti. Il vous aidera à sensibiliser les Copropriétaires à l'importance de ce changement, et aura des réponses claires aux questions les plus pointues.

2. RÉUSSIR LE CHANGEMENT DE SYNDIC EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE. BIEN PRÉPARER SON AG !

- Il est indispensable qu'une majorité de Copropriétaires soient impliqués, ou à défaut mobilisés pour cette élection du nouveau syndic.
- De la même façon, il est important d'inciter les copropriétaires qui ne seraient pas présents à prendre part indirectement à l'Assemblée Générale en transmettant leur pouvoir à la personne de leur choix (dans la limite de 3 par représentant, Copropriétaire ou non).
- En début d'AG seront, comme d'habitude, désignés un président de séance, un ou plusieurs scrutateurs, et un secrétaire de séance. Il est préférable de faire élire un membre du Conseil Syndical, sinon un Copropriétaire, en tant que secrétaire de séance. Le déroulement de l'AG n'en sera que plus fluide.

LES RÈGLES DE VOTE

Le vote se fait à main levée. Il y a 4 cas de figures :

- 1er cas de figure : Si un des candidats obtient plus de 50% des voix des Copropriétaires, il est alors tout simplement élu. (Art. 25 Loi du 10 juillet 1965)
- 2e cas de figure : Un des candidats obtient la majorité des voix des Copropriétaires contre lui, il est alors éliminé. (Art. 25 Loi du 10 juillet 1965)
- 3e cas de figure : Si 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 AG pour désigner le syndic, cette fois à la majorité simple. (Art. 24 Loi du 10 juillet 1965)
- Enfin, 4e et dernier cas de figure : 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 second vote sur ces candidats, cette fois à la majorité simple. (Art. 24 Loi du 10 juillet 1965)



NB: Art. 24: Majorité des voix exprimées des Copropriétaires présents ou représentés (sauf abstentionnistes).

Art. 25 : Majorité des voix de tous les Copropriétaires composant le syndicat.

Le conseil du
PRO

Vous pouvez demander au syndic que vous souhaitez élire d'organiser une réunion de répétition avant le jour J. Cela permettra de reprendre les questions à l'ordre du jour, et ainsi obtenir les ultimes conseils et réponses pour bien préparer la future AG.

3. ÇA Y EST, ON A NOTRE NOUVEAU SYNDIC

Il faut donc rédiger le procès verbal. C'est bien sûr le secrétaire de séance qui s'en charge, mais il se fera aider s'il le souhaite par le nouveau syndic, qui lui simplifiera la tâche.

Le nouveau syndic s'occupera d'envoyer les courriers nécessaires qui font suite à l'Assemblée.

Les nouvelles prérogatives du nouveau syndic mis en place sont tout d'abord de collecter auprès de l'ancien l'ensemble des documents, archives et situations de trésorerie, ainsi que le fonds de roulement, ce dans un délai d'un mois.

Deux mois plus tard, l'ancien syndic doit avoir remis le solde des fonds disponibles après apurement, l'état des comptes des copropriétaires et ceux de la copropriété. Le conseil Syndical peut vérifier que cela a bien été fait dans les règles en consultant le bordereau de remise signé.

Ça y est, une nouvelle aventure commence pour la Copropriété.



4. RÉCAPITULATIF



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 syndics candidats afin qu'ils fassent une proposition.



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'AG.



JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Souhaitez-vous qu'Immobilier du Château soit votre nouveau Syndic ?



VOUS AVEZ CHOISI IMMOBILIÈRE DU CHÂTEAU !

Nous allons nous charger de prendre contact avec l'ancien syndic pour nous faire remettre les documents de votre copropriété et ainsi reprendre la gestion de tous vos dossiers.

MODÈLE DE LETTRE DE CHANGEMENT DE SYNDIC À ENVOYER
EN RECOMMANDÉ AVEC AR

M.....

Président du Conseil syndical de l'immeuble :

.....

CABINET

.....

.....

.....

Courrier recommandé AR

Paris, le.....

Objet :

Question à inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale du.....

Monsieur,

En ma qualité de Président du Conseil syndical de l'immeuble sis..... je vous demande d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale prévue le....., le point suivant :

« Changement de syndic. Candidature du cabinet Immobilière du Château ».

Je vous adresse en pièce jointe, la proposition de contrat de syndic du cabinet Immobilière du Château, à joindre à la convocation.

Par ailleurs, vous voudrez bien indiquer sur les convocations que cette assemblée ne se tiendra pas dans vos locaux comme habituellement mais à l'adresse suivante :

.....

.....

.....

Veillez croire, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Signature :



IMMOBILIÈRE DU CHÂTEAU

Depuis 1956

N'HÉSITEZ PAS À NOUS CONTACTER :

01 48 74 30 00 / contact@immochateau.com

“

Les deux choses les plus importantes n'apparaissent pas au bilan de l'entreprise : sa réputation et ses hommes. ”

Henri Ford

COPROPRIÉTÉ | GESTION LOCATIVE

WWW.IMMOCHATEAU.COM