



## Renouvellement du syndic

-----  
Par tourmaline

Bonjour,

Dans ma copropriété le syndic n'a jamais été mis en concurrence depuis au moins 7 ans.

La dispense de mise en concurrence peut-elle être dispensée de vote en Assemblée Générale?

J'ai demandé au syndic de le mettre à l'ordre du jour de la prochaine AG, et il a indiqué dans les projets de résolutions (sans vote) : "L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des dispositions de la loi ALUR relative à l'obligation de mise en concurrence du syndic, et après examen, rappelle que cette disposition n'a pas de caractère automatique et peut faire l'objet d'une dispense décidée par les copropriétaires.

Après en avoir délibéré, l'AG décide expressément de dispenser le conseil syndical de la mise en concurrence en parfaite connaissance des dispositions légales applicables."

Ceci est-il légal?

Avec mes remerciements.

Cordialement.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

La loi 65-557 article 21 prévoit :

En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1-A et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article. Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A cette fin, il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente.

Votre formulation est étrange. Relisez plutôt le texte ci-dessus.

Même si l'AG vote une dispense de cette mise en concurrence, ceci n'interdit absolument pas de proposer d'autres contrats de syndic lorsque le contrat en cours arrive à échéance.

Aucun syndic n'est élu "à vie", avec ou sans dispense.

Cette "mise en concurrence du syndic" est une coquille vide, rien n'est imposé, ni comment la faire, ni de la faire, ni de ne pas la faire. Je considère que c'est l'exemple même d'un texte rédigé avec les pieds et totalement inutile. (sauf à impressionner les ignorants)

-----  
Par yapasdequoi

J'ajoute qu'il n'y a pas de "renouvellement du syndic".

Celui qui est en place peut proposer un nouveau contrat quand celui en cours vient à échéance, mais il n'y a aucune tacite reconduction, et il n'a aucune priorité par rapport à d'autres contrats qui seraient également soumis à l'AG.

De plus, l'article 21 prévoit aussi :

"Dans tous les cas, un copropriétaire peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, appelée à se prononcer sur la désignation du syndic, l'examen de projets de contrat de syndic qu'il communique à cet effet."

Ce qui permet de court-circuiter un syndic qui tente de se faire "renouveler" dans le style "fait accompli" et aussi de pallier un CS inactif et/ou incompétent.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

C'est parfaitement légal.

Le syndic n'est pas contraint de chercher lui-même les candidats avec qui il sera mis en concurrence.

La mise en concurrence du syndic est normalement une mission confiée au conseil syndical mais celui-ci peut en être dispensé comme le prévoit l'article 21 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 : Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A cette fin, il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente.

Si vous voulez être sûr, sans avoir à compter sur le conseil syndical, que le syndic soit mis en concurrence vous pouvez chercher vous-même des concurrents et demander leur inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale appelée à désigner le syndic.

-----  
Par tourmaline

Merci pour vos réponses`  
J'ai peut être été confus

En résumé, la décision de ne pas mettre en concurrence un syndic doit-elle être obligatoirement soumise à un vote en l'assemblée générale.

Cordialement.

-----  
Par yapasdequoi

Ceci n'a aucune importance. Sachez identifier les vraies priorités.