



Choix du premier syndic

Par Charles94

Bonjour,

J'ai acheté un appartement (invenu) en fin de VEFA en Mars 2023. J'ai récupéré les clefs fin Avril 2023. J'ai découvert au mois de Juin l'existence d'un conseil syndical. J'ai donc appris que l'immeuble avait un syndic choisi au cours d'une assemblée générale du 01 Mars 2023. Le notaire de la signature de l'acte de vente n'était pas au courant. Un membre du conseil syndical s'est dépêché de me signaler au syndic pour que je paie les provisions de charges. J'ai régularisé rapidement les demandes de provision de charges.

Il s'avère que l'année 2023/2024 a été particulièrement chaotique. Nous avons eu droit à 4 gestionnaires du syndic avec de grosses erreurs de prévisions de charges.

J'ai récupéré le compte-rendu de la première AG. J'ai découvert que l'actuel syndic avait été choisi par le promoteur. A la première AG, il a organisé la mise en concurrence pour le choix du syndic et a proposé trois contrats. L'AG a retenu le sien puisqu'étant le moins disant. (Le premier conseil syndical a été élu lors de cette première AG.)

Je suis plutôt surpris d'une telle mise en concurrence. Est-ce habituel dans ce genre de situation ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

En tant que copropriétaire, vous devriez prendre connaissance de la loi 65-557 qui régit les copropriétés et son décret d'application 67-223.

Ceci vous évitera de penser que c'est le CS qui vous a dénoncé, mais plutôt le notaire ...

Et que vous ayez été "dénoncé" ou pas ne change rien, vous êtes redevable de payer les appels de fonds émis par le syndic.

LA procédure de choix du premier syndic est défini par l'article 17 :

Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale suivant la mise en copropriété, un syndic provisoire a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.

Rien ne semble anormal dans ce que vous décrivez.

Mais vérifiez quand même auprès du syndic qu'il a bien vos coordonnées exactes et l'état de votre compte afin d'éviter des relances désagréables.

Par Henriri

Hello !

"L'AG a retenu le sien (le syndic du promoteur) puisqu'étant le moins disant", les copropriétaires ont voté... cette décision ne peut plus être contestée.

Mais la copropriété peut envisager de changer de syndic avant la fin du mandat de 3 ans en cours :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608[ur
r]

A+

Par yapasdequoi

Le mandat de ce syndic est de 3 ans au plus. Mais il peut être plus court.
Qu'a voté l'AG ?
Révoquer le syndic en cours de mandat peut être assez compliqué...

Par Charles94

Bonjour,

Merci pour vos différentes réponses.

@yapasdequoi a écrit : "Ceci vous évitera de penser que c'est le CS qui vous a dénoncé, mais plutôt le notaire ..."
Tout faux. Pourquoi commenter des choses que vous ne connaissez pas. Abstenez-vous de commentaires inventés.
J'ai gardé l'historique des échanges avec le représentant du syndic et le cs par mails et discussions dédiées WhatsApp.
Le notaire a été "à la ramasse". Le message de ce membre du cs a été incongru. J'étais déjà en rapport avec le représentant du syndic (et le cs) depuis un mois.

Ce qui m'a interpellé, c'est que ce soit le syndic choisi par le promoteur qui organise sa propre mise en concurrence.
Première AG, donc pas de conseil syndical en place. Apparemment, le législateur a été très flou. Ce que j'ai compris, c'est que la concurrence est obligatoire, mais que s'il n'y en a pas, il n'y a pas de sanction.

Le premier contrat était de 19 mois. Le second contrat est de 2 ans et quelques jours. L'objectif est de faire la jointure avec une AG en Septembre.

L'AG a voté. On est parti pour deux ans, en espérant qu'on ne subira pas encore la valse des gestionnaires et les erreurs de comptabilité (comme on a vécu).

Par yapasdequoi

Restez positif. Même si vous avez des rancœurs envers le CS ou le notaire, l'un (ou l'autre) vous a évité de payer des relances et des pénalités de retard pour vos charges.

Le choix du premier syndic est le plus souvent celui mis en place par le promoteur. Les copropriétaires ne se connaissent pas, le CS n'existe pas encore, la mise en concurrence dans ce cas est possible, mais pas très crédible.
Il faut être très attentif (le CS !) sur les levées des réserves sur les parties communes. C'est l'essentiel... pour lequel le syndic du promoteur est rarement proactif.

Il aurait été plus raisonnable d'éviter de voter pour 2 ans, mais plus court pour permettre au copropriétaires de juger de la gestion de ce syndic, mais aussi de changer assez rapidement si besoin, et surtout de faire le contrepoids face au promoteur.