



Passage syndic pro à bénévole

Par standart13

Bonjour,

nous projetons de quitter le syndic pro qui "gère" notre copro (5 lots) actuellement et passer en syndic bénévole.

Le contrat en cours s'achève en novembre.

Qu'elle est la procédure dans cette situation mais surtout quels sont les pièges à éviter pour être sur de valider cette passation en AG?

Merci pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce n'est pas vraiment différent de la désignation d'un syndic pro.

La résolution de désignation du syndic doit être à l'ordre du jour et votée à l'article 25.

Le syndic bénévole doit présenter son contrat qui sera joint à la convocation.

Il n'y a pas de piège... sauf si vous élisez un incompetent, ou encore une personne qui n'est pas copropriétaire.

"Article 17-2

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 14

Seul un copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer peut être syndic non professionnel.

Si cette condition disparaît, le mandat devient caduc à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'événement. Durant ce délai, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

Par standart13

Je vous remercie.

Pas de contrat à priori puisque pas de rémunération dans notre cas.

Une fois l'AG terminée, l'étape suivante est donc de récupérer tout la partie comptable.

Doit on ouvrir un nouveau compte et faire le transfert ou bien on peut conserver le compte bancaire actuel?

Par yapasdequoi

Il est quand même utile de prévoir un contrat, ne serait-ce que pour avoir une liste des missions du syndic.

Il peut même être rémunéré : cf article 8 du contrat type.

Certains se prennent pour des dictateurs et d'autres n'en "rament" pas une.

Le contrat type est en annexe du décret de 1967 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423]https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423[/url]

Et il est conseillé d'adhérer à une association pour avoir des formations, des aides juridiques, des logiciels gratuits de gestion, etc.

Par yapasdequoi

Concernant le compte bancaire, il appartient à la copropriété. Il suffit de faire changer la signature grâce au PV de l'AG. Mais l'AG peut aussi voter d'ouvrir un autre compte.

L'ancien syndic transmet toutes les archives au nouveau syndic.

Article 18-2

Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 55

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai de quinze jours à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque. Il remet, dans le délai d'un mois à compter de la même date, l'ensemble des documents et archives du syndicat ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés mentionnés à l'avant-dernier alinéa du I de l'article 18, dans un format téléchargeable et imprimable. Dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires a fait le choix de confier tout ou partie de ses archives à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de fournir au nouveau syndic l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat, après apurement et clôture.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal judiciaire statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces, informations et documents dématérialisés mentionnés aux deux premiers alinéas ainsi que le versement des intérêts provisionnels dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de toute provision à valoir sur dommages et intérêts.

Attention surtout à l'extranet qui ne sera plus accessible après le changement. Les documents dématérialisés devront être transférés sur le nouvel extranet. Il n'y a aucune raison de rêver que les 2 soient compatibles et que vous puissiez éviter de tout descendre puis remonter.

Par coproleclos

Bonjour

Il est bon de savoir que l'extranet n'est pas prévu pour un syndic non professionnel.

Dans le cas présent il faut dès à présent récupérer TOUS les documents qui s'y trouvent.

Le contrat de syndic n'est pas non plus prévu pour cette catégorie de syndics.

En outre il sera préférable d'ouvrir un nouveau compte car le syndic actuel, s'il n'est pas élu de nouveau, trainera des pieds pour la transmission au syndic élu. Ne pas oublier qu'il y a 2 comptes séparés dans une copro : 1 compte courant et 1 compte rémunéré pour le fond de travaux. Double freinage des pieds à éviter.

Lors de l'AG qui statuera il ne faut pas laisser non plus le syndic actuel prendre le poste de secrétaire. Le bureau = tous des proprios.

Commencer une nouvelle ère par une action possible au TJ n'est pas souhaitable.

Bien à vous.

Par yapasdequoi

Le contrat type a bien un chapitre 8 destiné au syndic non professionnel.

Après chacun fait ce qu'il veut.

Par standart13

Je vous remercie pour vos réponses.