



Comment changer de syndic de copropriété en fin de mandat ?

Vérfié le 01 juin 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Il faut au préalable procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic de copropriété pour comparer leurs prestations. Cette mise en concurrence doit être faite par le **conseil syndical** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2610>) avant la tenue de la prochaine **assemblée générale des copropriétaires** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N31341>) qui se prononcera sur la désignation du nouveau syndic.

La mise en concurrence n'est toutefois pas obligatoire :

- si la copropriété n'a pas de conseil syndical,
- ou si l'assemblée générale de l'année précédente décide à la **majorité absolue** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137>) de ne pas faire de mise en concurrence de projets de contrat de syndic.

Un copropriétaire peut proposer de lui-même un ou plusieurs projet(s) de contrat de syndic. Pour cela, il doit demander au syndic en place d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'examen des projets de contrat et les lui communiquer. La demande doit être formulée par courrier recommandé avec accusé de réception avant l'envoi de la convocation à l'assemblée générale. Cette initiative ne remplace pas la mise en concurrence effectuée par le conseil syndical.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale avant l'expiration de son mandat pour désigner le nouveau syndic. Les projets de contrat de syndic doivent être annexés à l'ordre du jour de cette assemblée générale.

L'assemblée doit voter pour chaque candidature à la majorité absolue.

Si aucun candidat n'obtient la majorité absolue mais que l'un d'eux obtient au moins $\frac{1}{3}$ des voix de tous les copropriétaires, ces derniers peuvent faire un 2nd vote lors de la même assemblée à la **majorité simple** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137>).

Si, par contre, aucun candidat n'obtient $\frac{1}{3}$ des voix de tous les copropriétaires, un 2nd vote à la majorité simple est encore possible mais lors d'une assemblée générale ultérieure. Celle-ci doit être convoquée par le syndic en place dans les 3 mois.

➔ **À savoir** : le contrat du syndic qui est arrivé à son terme à partir du 12 mars 2020 est renouvelé automatiquement sans avoir besoin de réunir l'assemblée générale des copropriétaires. Ce contrat est renouvelé jusqu'au commencement du nouveau contrat du syndic désigné par la prochaine assemblée générale des copropriétaires. Cette assemblée générale pourra être tenue à la fin de l'état d'urgence sanitaire lié au Covid-19, et au plus tard le 31 décembre 2020.

Textes de référence

- Loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété : article 21 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000031010231&cidTexte=LEGITEXT000006068256) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000031010231&cidTexte=LEGITEXT000006068256>)

Pour en savoir plus

- Coronavirus (Covid-19) : l'impact sur les copropriétés [↗](https://www.inc-conso.fr/content/coronavirus-covid-19-limpact-sur-les-coproprietes) (<https://www.inc-conso.fr/content/coronavirus-covid-19-limpact-sur-les-coproprietes>)
Institut national de la consommation (INC)