



Copropriétés neuves : La mise en concurrence du premier syndic enfin possible !

A l'achèvement de la construction d'un immeuble vendu sous le régime de la copropriété, et avant même la remise des clés aux copropriétaires, le promoteur nomme un syndic dit « provisoire ». Cette façon de faire, prévue par la loi depuis 1965, n'est toutefois pas très protectrice des intérêts des copropriétaires. Un défaut que tente de corriger, non sans quelques maladroresses, la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014. Explications de Syneval.

L'enjeu : l'indépendance du syndic vis-à-vis du promoteur

La désignation d'un syndic provisoire est nécessaire. C'est à lui qu'il appartient, en effet, de convoquer la première assemblée générale afin de faire voter un certain nombre de résolutions, dont un budget de fonctionnement, préalable indispensable pour procéder aux appels de fonds et payer les charges de l'immeuble.

La première AG va aussi élire un syndic. Le plus souvent, faute de mise en concurrence, elle entérine le choix du promoteur même si les copropriétaires peuvent douter, à tort ou à raison, de l'indépendance du syndic. Celle-ci est même totalement inexistante lorsque le syndic provisoire n'est autre qu'une filiale du promoteur.

Pourtant, cette indépendance est hautement souhaitable. N'est-ce pas le syndic qui devra défendre les intérêts des copropriétaires contre le promoteur pour tout ce qui concerne la mise en jeu des garanties : levée des réserves, parfait achèvement, recours à l'assurance dommage-ouvrage ?

La loi ALUR : une bonne intention mal mise en œuvre

La loi ALUR apporte le correctif suivant : le syndic provisoire nommé par le promoteur « 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 par les copropriétaires ». L'intention est louable mais la formulation maladroite :

> Une mise en concurrence pilotée par le conseil syndical est, à ce stade, impossible dans la mesure où il n'existe pas : l'élection de ses membres fait partie des résolutions soumises au vote lors de la première AG !

> Compter sur les copropriétaires paraît illusoire. N'habitant pas encore l'immeuble ou venant tout juste d'emménager, ils ne se connaissent pas. Et si quelques-uns parviennent à faire inscrire, dans la convocation à la première AG, la candidature d'un autre syndic, le gage d'indépendance n'est pas total et la défiance à l'égard du choix du promoteur peut aussi se porter sur celui d'une minorité de copropriétaires.

La solution : une mise en concurrence en toute indépendance

La mise en concurrence voulue par la loi ALUR n'en reste pas moins une solution intéressante. Reste à la mettre en œuvre de façon efficace. La solution du recours à un courtier en syndic de copropriété paraît judicieuse à plus d'un titre, que ce soit à l'initiative de copropriétaires... ou du promoteur !

A l'initiative de copropriétaires. A défaut d'avoir pu anticiper la mise en concurrence dès la première AG, il reste aux copropriétaires la solution de reconduire le syndic provisoire pour un mandat d'un an et d'élire un conseil syndical.

> Conformément à la loi ALUR, il appartiendra à celui-ci de préparer une mise en concurrence pour l'AG de l'année suivante, si la copropriété en manifeste le désir.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

> Pour l'aider à choisir les candidats correspondant au mieux aux besoins de la copropriété et pour les accompagner dans les démarches, le conseil syndical a légalement la possibilité de se faire assister par un courtier en syndic comme Syneval.

A l'initiative du promoteur. Le promoteur qui ne cherche pas à imposer un syndic à la copropriété peut se contenter d'envoyer un courrier à l'ensemble des copropriétaires, leur demandant de proposer un ou plusieurs syndic lors de la première AG. D'autres acteurs de la promotion vont plus loin, en pilotant eux-mêmes le processus de mise en concurrence via un courtier en syndic.

> Ainsi, en recourant aux services de Syneval, le promoteur permet aux copropriétaires de choisir, dès la première AG, entre trois syndic sélectionnés parmi les 250 cabinets indépendants travaillant avec le courtier, en fonction des caractéristiques de la copropriété.

> Le rôle joué par les promoteurs dans le processus de mise en concurrence du mandat de syndic devient alors prépondérant et certains voient, dans la Loi ALUR, un moyen d'améliorer leurs pratiques autant qu'un outil de différenciation par rapport à la concurrence

A propos de Syneval

Créé en 2011, Syneval, n°1 des courtiers en syndic, assiste les copropriétés qui souhaitent changer de syndic, en servant au mieux leurs intérêts. A cet effet, Syneval propose un service complet d'assistance aux copropriétaires dans le cadre d'un changement de syndic, depuis la définition des critères de sélection d'un nouveau syndic jusqu'au vote en assemblée générale. Totalement indépendants des syndicats, les conseillers Syneval possèdent l'expertise, ainsi que les outils, nécessaires à l'identification et à la sélection de syndicats correspondants précisément aux besoins de chaque copropriété. www.syneval.com

Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [Les images HD](#)
- [Toutes les informations sur SYNEVAL](#)



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>