



Copropriété

Contrat de syndic, de nouvelles directives

En principe, l'assemblée générale de copropriétaires doit obligatoirement se réunir au moins une fois par an pour l'approbation des comptes. Elle doit avoir lieu dans les 6 mois qui suivent la fin de l'exercice comptable normalement fixé au 31 décembre, ce qui explique que les assemblées générales se tiennent généralement au printemps et avant le 30 juin.

Ordonnance de crise

Toutefois, la crise sanitaire a désorganisé le calendrier. Ce qui pose problème lorsque le contrat de syndic expire à cette période et ne peut pas être renouvelé sans la tenue de l'assemblée générale. « D'où des mesures exceptionnelles* prises en raison de l'actualité », nous explique Francis Bourriaud de Syndicalur.

✓ Il a été décidé que si

le contrat de syndic expire durant la période allant du 12 mars au 24 juillet 2020, il sera prorogé dans les mêmes termes

jusqu'au nouveau contrat voté lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

✓ **Les assemblées prévues au printemps** pourront être reportées dans un délai de 8 mois à compter de la fin de la cessation de l'état d'urgence. Elles devront donc se tenir avant le 24 janvier 2021. L'ordre du jour pourra être celui initialement prévu ou complété si nécessaire. Le syndic pourra refacturer les nouveaux débours (timbres, photocopies...) aux copropriétaires.

✓ **Les mandats des membres du conseil syndical** qui expirent entre le 12 mars et le 24 juillet 2020 devraient également être renouvelés jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale. Mais un flou juridique demeurant sur ce point devrait, espérons-le, être levé...

*Ordonnance du 25 mars 2020, modifiée par celle du 22 avril 2020.

Une aide pour changer de syndic

Une obligation de mise en concurrence des syndicats a été instituée par la loi. Ainsi, sauf dispense en assemblée générale, le conseil syndical doit pouvoir vérifier tous les 3 ans que le syndic de la copropriété est dans le prix du marché. Un changement de syndic peut ainsi parfois être décidé. Syndicalur (syndicalur.fr), société de courtage spécialisée dans la mise en concurrence de syndicats, accompagne alors les conseils syndicaux dans leurs démarches (appel d'offres, formalités administratives...).