



Choix du premier syndic

Par **Charles94**, le **22/10/2024 à 22:10**

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 **Pierrepauljean**, le **23/10/2024 à 09:52**

bonjour

en complément je vous invite à prendre connaissance des textes qui régissent le fonctionnement d'une copropriété

la loi de 65

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200>

le décret de 67

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000305770>

Par **Charles94**, le **25/10/2024 à 18:07**

Bonjour,

Merci pour les informations. Je n'ai rien trouvé concernant le choix du PREMIER syndic.

Tant pis. L'AG vient de valider les comptes de l'année écoulée malgré bien des questions restées sans réponse. Passons à l'année N.

Par **beatles**, le **25/10/2024 à 18:55**

Bonsoir,

Deuxième alinéa de l'article 17 :

[quote]

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 syndics effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.

[/quote]

Qui aurait pu désigner le syndic préalablement à la première assemblée générale ?

Cdt.

Par **Parisien420**, le **25/10/2024 à 19:22**

Bonjour,

Il n'y a rien d'irrégulier dans les faits que vous rapportez : dans une VEFA, le promoteur est tenu de mettre en concurrence des contrats de syndics, afin que lors de la 1ère AG, un syndic puisse être choisi. C'est l'AG qui a choisi le contrat de syndic, pas le promoteur. Visiblement, il n'y avait pas de syndic provisoire désigné dans votre règlement de copropriété.

C'est donc l'AG qui a choisi ce syndic, c'est absolument régulier.

Après, si vous trouvez qu'il ne convient pas, il faudra en changer lorsque son mandat sera terminé en trouvant 3 propositions de contrat pour respecter la mise en concurrence. Il faut s'y prendre à l'avance, car le moment venu, il faudra avertir le syndic en place par LRAR de mettre une résolution de désignation du syndic dans l'ordre du jour de l'AG (donc environ 2 à 3 mois avant l'envoi des convocations, ce qui fait environ 3 à 4 mois avant la tenue de l'AG).

Dans votre LRAR, c'est vous qui devrez rédiger la résolution, et vous devrez joindre les 3

contrats que vous aurez sélectionnés.

Par **beatles**, le **25/10/2024** à **19:39**

Dans le cas d'une VEFA la mise en copropriété réelle à lieu lors de la première livraison d'un lot.

Pour la désignation du syndic dit provisoire il existe deux possibilités :

- Soit le promoteur le désigne dans le RdC.
- Soit par l'accord, non négociable, du syndic proposé dans l'acte de vente par le promoteur.

Généralement lors de la première AG le syndic dit provisoire est redésigné.