



Comment changer de Syndic

Par **Gemeys**, le **01/03/2020** à **13:17**

Bonjour,

Il y a quelques temps j'ai envoyé un message précisant que mon Syndic actuel n'était pas réactif. Je suis dans une résidence neuve(Fin Sept 2019) et avec les membres du Conseil nous avons signalés des dysfonctionnements et réserves qui tardent à être solutionnées. J'ai décidé en accord avec les autres membres de solliciter d'autres Syndics pour proposer un nouveau syndic à l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Nous avons rencontré 3 Syndics 2 nous ont déjà envoyé leur proposition de contrat après avoir demandé le PV d'AG, le règlement intérieur et les relevés de comptes.

D'après ce que j'ai pu comprendre un syndic est censé nous guider car les membres du Conseil Syndical sont novices et comme notre Syndic est une filière du promoteur; on s'aperçoit qu'il y a un genre de conflit d'intérêt car certaines réserves sont longues à être solutionnées.

C'est un projet Crédit Agricole, Syndic Crédit Agricole, location des appartement par Square Habitat qui est Crédit Agricole et assurance de la copropriété CAMCA qui est du Cédit Agricole.

J'aimerais savoir si les frais d'honoraires sont libres et comment choisir le bon Syndic car étant dans une résidence neuve de 64 lots combien devrions-nous payer? Quels sont les points à prendre en compte?

Merci.

Par **youris**, le **01/03/2020** à **13:26**

bonjour,

je connais aucune obligation d'un syndic de vous guider pour choisir un autre syndic.

il appartient de faire inscrire ce sujet à l'ordre du jour de votre prochaine A.G. en joignant plusieurs devis de syndic.

je conseille de prendre un cabinet de syndic non affilié à un grand groupe.

vous pouvez vous renseigner auprès du conseil syndical des copropriétés voisines

salutations

Par **Gemeys**, le **01/03/2020 à 13:35**

ok Merci.

J'ai du mal m'exprimer, nous allons faire un courrier au Syndic pour mettre à l'ordre du jour le changement de Syndic.

Les 3 Syndics que nous avons sollicités m'ont été recommandé mais je voulais juste savoir s'il y avait un montant d'honoraires minimal pour un Syndic ou ce montant était libre.

Aucunement notre Syndic est au courant pour le moment vu qu'il est incompétent.

Merc.

Par **santaklaus**, le **01/03/2020 à 14:39**

Bonjour,

"J'aimerais savoir si les frais d'honoraires sont libres et comment choisir le bon Syndic car étant dans une résidence neuve de 64 lots combien devrions-nous payer? Quels sont les points à prendre en compte?"

Les honoraires du syndic sont libres. Le montant des honoraires dépend effectivement de plusieurs critères dont le nombre de lots à gérer, du lieu géographique de l'immeuble (Sachant que les syndic sont moins chers en Province qu'à Paris), du nombre d'équipements, de la compétence et de la disponibilité du CS..)

Dans le contrat de syndic, il faut regarder le coût horaire du syndic pour les prestations particulières qui peuvent être cronophages et le montant des autres prestations particulières.

Par exemple, le forfait de gestion d'une minuscule copropriété de 2 à 10 lots sera de 2 500€. Pour les plus grandes copropriétés, les coûts de gestion vont de 150 à 200€ et + par lot.

Quant à choisir le bon syndic, je ne peux m'avancer. Syndic de proximité ou grands groupes, le débat est ouvert.

SK

Par **Gemeys**, le **01/03/2020** à **15:05**

Merci,

Ca va bien m'avancer, j'ai déjà commencé à faire un tableau des comparatifs mais comme les honoraires sont libres, je vais essayer de demander une autre proposition de contrat pour faire baisser les tarifs.

Merci.

Par **youris**, le **01/03/2020** à **15:18**

attention, comme il s'agit d'une copropriété neuve, ou des malfaçons ou autres ne vont pas tarder à apparaître, le devis sera sans doute plus cher qu'une copropriété ancienne.

mon syndic (petit et indépendant) ne prend pas la gestion de copropriétés neuves.

Par **Gemeys**, le **01/03/2020** à **15:24**

C'est vrai que lors des visites, il a été constaté certaines anomalies autres que les réserves des parties communes. Et du coup le nouveau Syndic devra reprendre les dossiers en cours et solutionner ce qui n'a pas été fait.

Merci.

Par **wolfram2**, le **01/03/2020** à **16:55**

Bonjour

Pour commencer vous allez chercher des infos sur le site service public. Vous continuez en lisant les deux textes indiqués ci-dessous. Potassez sérieusement les annexes du décret 67-223.

Bon courage. wolfram

Par **Gemeys**, le **01/03/2020** à **16:59**

ok merci, j'avais déjà commencer à m'informer sur ce site.