



## AG hors délais par un syndic hors contrat.

-----  
Par GODSON

16 03 2024

Bonjour à tous,

Je suis propriétaire bailleur d'un appartement situé dans une copropriété de 80 lots principaux gérée par un syndic professionnel. Ce dernier choisi initialement a cédé, il y a deux ans environ, en toute légalité, ses activités à un à « grand syndic national » et la situation s'est depuis lors bien détériorée.

Personnellement comme je suis âgé et sérieusement malade, je ne suis plus en mesure de participer aux - modestes - travaux du CS (dépourvu de président !!!). D'ailleurs, j'étais très mal vu pour mettre régulièrement en évidence les multiples irrégularités, agissements problématiques et abus de gestion du syndic (souvent couverts sinon souhaités par certains conseillers, passablement ignares en la matière, et malheureusement plus soucieux de leurs propres intérêts que de ceux de la collectivité), pour rappeler les dispositions de la loi, du règlement de copropriété, etc?

Suite au décès de ma locataire, j'ai décidé de mettre en vente mon bien. J'ai d'ores et déjà une acquéreuse potentielle ? intrafamiliale - sérieuse, mais rien n'est acté à ce jour et il faut respecter les délais usuels en la matière.

Il se trouve que le « grand syndic national » n'a pas encore convoqué l'AG relatif à l'exercice 2022-2023 qui est clôt au 30 septembre 2023. Il est donc hors délais légal de 6 mois compte tenu des délais de convocation de 3 semaines (Mais il avait déjà triché sur ce délais l'année dernière pour une question « supplémentaire » importante rajoutée par mail, moins de 48h avant l'AG. Personnellement j'avais voté par correspondance. Compte tenu de mon état de santé j'avais enragé mais sans saisir la justice car l'avocat, bien trop onéreux reste obligatoire, ce qui constitue un privilège judiciaire exorbitant au grand bénéfice des syndics de tout poil).

Il se trouve également que notre contrat de syndic prend fin le 31 mars 2024 (Attesté par PV d'AG et Copie de Contrat). Cependant l'appel de fonds au 1er avril a déjà été envoyé (Mais mon compte est d'ores et déjà considéré comme débiteur de la somme appelée : C'est sidérant !)

Je me suis inquiété de la date de l'AG auprès du syndic et la réponse - du 11 mars par mail - a été en substance : « La date de la prochaine AG n'a pas été encore définie. Nous reviendrons vers vous dès qu'elle aura été fixée »

Mes questions sont les suivantes :

Si le notaire sollicite, par exemple le 5 avril, l'état daté relatif à mon bien dans le cadre de la vente, à qui peut-il ou doit-il s'adresser ? Il n'y a plus de syndic?

Le futur ex-syndic peut-il convoquer, par exemple le 20 mars, une AG pour le 15 avril ? Peut-il alors assurer le secrétariat de l'AG comme si de rien n'était en faisant mine d'être toujours syndic, « prorogé automatiquement » ?

Existe-il d'autres questions susceptibles d'être posées relativement à cette situation ?

Je précise que, malheureusement mon état de santé ne me permettra pas d'être physiquement présent lors de l'AG en avril... voire plus tard !). Dois-je voter (par courrier recommandé), si possible avant le 31 mars ? Dois-je joindre mon règlement pour l'appel de fonds au 1er avril ? sinon? ?

J'attends vos réponses et observations souvent pertinentes avec grand intérêt.

Merci d'avance.

-----  
Par coproleclos

Bonjour

Un contrat de syndic tombe dès lors que la date de fin est arrivée ; la loi ne permet pas de prolongation tacite. Si c'est le cas vous êtes dépourvu de syndic.

D'autre part si le cabinet est vendu à un autre, dit "grand syndic", le mandat tombe également car il appartient à l'AG de désigner son syndic. C'est le caractère intuitu personae du contrat de Syndic qui s'oppose à une transmission directe à la société absorbante. Ce que permet le Code de commerce n'est pas permis par la loi 65-557 du 10/07/1965.

Prenez connaissance de ces liens :

<https://monimmeuble.com/actualite/mandat-de-syndic-pas-de-substitution-sans-vote-de-lassemblee-generale>

<https://www.coproconseils.fr/changement-de-syndic-votre-syndic-est-rachete/>

<https://www.bjavocat.com/2021/10/25/nouvelle-confirmation-que-la-fusion-absorption-ne-dispense-pas-de-designer-la-societe-absorbante-en-tant-que-nouveau-syndic/>

<https://www.legavox.fr/blog/thierry-poulichot/chute-mandat-syndic-fusion-absorption-32410.htm>

Bonne lecture et bien à vous.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

Le syndic peut valablement convoquer une AG jusqu'au dernier jour de son mandat.

Si à la date de l'AG il n'est plus syndic il faudra choisir un copropriétaire comme secrétaire de séance.

Mais ne vous inquiétez pas trop puisque vous n'y serez pas et n'avez pas l'intention de contester.

Concentrez-vous plutôt sur la vente. Le notaire peut demander l'état daté quand il veut. L'ancien syndic doit transmettre la comptabilité au nouveau de toute façon.

Et payez vos appels de charges, elles sont dues au syndicat, même pendant la transition entre les syndics.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Le mandat du syndic expirant le 31 mars, vous pourriez lui chercher des noises, refuser de payer vos provisions pour charges, demander la nomination d'un administrateur provisoire etc. Mais l'important étant pour vous de vendre votre appartement, vous n'avez aucun intérêt à le faire. D'ailleurs, si l'assemblée est convoquée dans les jours qui viennent, la situation sera régularisée avant que la vente soit réalisée.

L'absence de syndic ou l'invalidité du mandat du syndic n'empêchent pas la vente d'un lot de copropriété du moment que l'acheteur est informé de la situation et accepte les aléas pouvant en découler. Le notaire pourra très bien demander l'état daté au gestionnaire en place.

Un mandat de syndic s'interrompt lors d'une fusion-absorption. Mais la société peut changer de dirigeant et d'actionnaires sans qu'il y ait fusion. Si les parts sociales sont simplement cédées, la société devient filiale d'un groupe et conserve son identité. La cession d'un cabinet de syndic ne se fait pas toujours par fusion-absorption et ne nécessite pas forcément la consultation des copropriétés ayant donné mandat.

-----  
Par GODSON

Bonjour,

En ce qui concerne la validité de la désignation du syndic, je confirme, comme l'envisage Nihilscio, que tout est formellement en règle : Le moyen poisson régional a avalé les parts sociales du petit poisson initial puis le gros poisson national a ingurgité les parts sociales du moyen poisson régional. Officiellement notre contrat est toujours libellé avec le syndic initial mais c'est maintenant le gros poisson qui règle les modalités de fonctionnement et met en avant son logo et ses « qualités » (bien problématiques) !

D'ailleurs mes questions ne portaient pas sur cet aspect du dossier.

En revanche j'ai bien noté les conseils qui me sont donnés de me concentrer sur la vente de mon bien et de laisser en marge le monde merveilleux des syndics de tout poil et leurs agissements peu scrupuleux, voire leurs turpitudes.

Ils sont trop bien protégés par des dispositions juridiques privilégiées et outrancièrement « protectrices ». C'est ainsi.

Merci pour vos contributions.

-----  
Par yapasdequoi

Ils sont surtout protégés par des copropriétaires /conseillers syndicaux qui ne prennent pas la peine de se renseigner et de défendre leurs droits.

Mais comme ce n'est pas la question on ne s'y attardera pas.

Il est important maintenant d'obtenir un état daté afin de pouvoir procéder à la vente et tourner la page.