



Déchéance Contrat de Syndic - Absence AG

Par duralexsedlex

Bonjour,

Actuellement notre copropriété n'est plus lié par contrat avec notre syndic.

Nous n'avons pas fait d'AG, alors qu'elle était prévu au mois de Juin.
Le syndic ne réagit plus et il y a une absence totale de gestion de l'immeuble.

Nous désirons changer de syndic.

Faut-il désigner un administrateur "AD HOC" ?

Ou existe t'il une autre solution, pour se porter sur un autre syndic ?

Bien Cordialement.

Par coproleclos

Bonjour,

Si le contrat de votre syndic est arrivé à échéance, vous n'avez plus de syndic. Mais avez-vous un conseil syndical (CS) ?

Normalement il faut aviser le Président du Tribunal judiciaire. Mais c'est une procédure couteuse.

Le président du CS peut convoquer une AG et présenter un ou des contrats de syndic et choisir celui qui correspond à vos attentes. Cette procédure évite l'administrateur provisoire que nommerait le TJ.

Pourquoi ne pas avoir anticipé : vous connaissiez le terme du contrat. Il me semble que dans votre copro il y a quelque chose qui ne tourne pas rond. Si le syndic ne répond plus c'est qu'il ne veut plus de vous. Alors prenez-vous en mains rapidement.

Bien à vous.

Par duralexsedlex

Merci de votre retour.

Oui nous disposons d'un C.S j'en suis le président.

Cependant, vous dites que le président peut convoquer une AG, mais de quelle manière et avec quels moyens ?

Notre contrat arrive à échéance à la fin du mois.

Un autre syndic, que j'ai démarché, pourra lui convoquer une A.G il me semble et procéder au vote. Exacte ?

Merci d'avance de votre retour.

Par isernon

bonjour,

solution que nous avons utilisé dans notre copropriété, il y a quelques années.

- lors de l'A.G. annuelle, le contrat de syndic n'a pas été renouvelé.
- nous avons trouvé un copropriétaire volontaire pour être syndic nommé par le président du TGI.
- nous avons trouvé rapidement un avocat pour une procédure d'heure à heure.
- cela a été fait très rapidement 3-4 jours par le TGI.
- le copropriétaire- syndic nommé par le tgi avait pour mission de trouver un nouveau syndic qui a été choisi par l'a.g. 3 mois après.

le plus délicat est de trouver un avocat disponible voulant bien utiliser cette procédure.

salutations

Par coproleclos

Bonjour,

Vois avez affirmé, je vous cite : "Actuellement notre copropriété n'est plus lié par contrat avec notre syndic."

La procédure que j'ai cité correspond à votre sujet.
Rien ne vous empêche de chercher un autre syndic.

Pour "Isernon" : combien a coûté cette procédure que je ne cautionne pas ? Cette copro en a-t-elle les moyens alors que le CS peut organiser une AG légal ?

Bien à vous.

Par duralexsedlex

Je dispose déjà d'un syndic prêt à nous reprendre.

Seulement, mon interrogation se posait sur un "point de droit" dans le sens ou qui à la prérogative de faire une AG pour choisir le syndic que je présente ?

Par coproleclos

Rebonjour,

Le CS et/ou tout copropriétaire peut présenter juridiquement à l'ordre du jour un ou des contrats, en respectant la forme et le fonds de la procédure imposée.

Bien à vous.

Par duralexsedlex

Oui, je sais bien. Mais la modification de l'ordre du jour implique une AG, présenté par le syndic.

Me concernant, il n'y a plus de "pilote dans l'avion"

Le contrat arrive à échéance, toujours pas d'AG en vue.

Je suis en capacité de présenter un autre syndic prêt à nous prendre.

Seulement qui à l'autorité pour faire une AG ? un administrateur ad hoc seulement ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Non le candidat syndic ne peut pas convoquer l'AG.

C'est un copropriétaire qui doit le faire, à défaut il faut saisir le tribunal et engager des dépenses superflues.

article 17 de la loi 65-557

"Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. "

article 18

"V.-En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic."

yapuka !

Le plus compliqué sera peut-être d'avoir les coordonnées de tous les copropriétaires ... avez-vous par exemple copie de la dernière feuille de présence ?

Par yapasdequoi

Attention : l'ordre du jour de cette AG doit porter exclusivement sur la nomination du syndic.

Ensuite celui-ci reprendra la gestion, avec les archives du précédent syndic et convoquera en temps utile une nouvelle AG pour approbation des comptes, etc.

NB : si le mandat du syndic est expiré, votre mandat de membre du CS aussi, non ?

Par duralexsedlex

Merci, c'est bien ce que je pensais.

Oui je dispose des adresses des copropriétaires.

Bien à vous,

Par duralexsedlex

Nota : Notre contrat, ce termine le 30 Juin pour info.

Par yapasdequoi

Le contrat du syndic ?

ou le mandat (pas contrat) des membres du CS ?

En tant que simple copropriétaire vous pouvez convoquer l'AG pour nommer un nouveau syndic. Ensuite celui-ci devra convoquer une nouvelle AG pour reprendre le cours normal de la gestion.

Il y a de gros problèmes dans votre copropriété ? des impayés ? des litiges récurrents ?

Pourquoi le syndic actuel a-t-il laissé tomber ?

Pourquoi le président du CS (vous ?) ne l'a pas relancé plus tôt ?

Par isernon

pour coproleclos,

le coût a été faible pour la copropriété, car je crois que c'est le syndic choisi par l'A.G. qui s'est arrangé avec l'avocat car la prestation de l'avocat a été limitée.

ce qui est certain, c'est cette procédure a été très rapide et nous a coûté beaucoup moins cher qu'un mandataire judiciaire et pour un meilleur service. La prestation de l'avocat.

pourquoi cette procédure légale ne vous agrée-t-elle pas ?

Par coproleclos

Bonjour,
"Isernon", merci pour votre renseignement sur les coûts d'une procédure. Mais tous les syndicats n'ont pas un syndic sympa.

"duraledsedlex", en votre qualité de président du CS vous pouvez convoquer une AG en rappelant la carence du syndic dans la convoc.

Au cas où vous auriez des lacunes dans la législation, voici qq liens utiles :

Loi 65-557 du 10/07/1965 : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200>
Décret 67-223 du 17/03/1967 : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000305770>
Compta : décret : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000258200/?isSuggest=true>
Arrêté : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000042413155/2020-12-31/>
La compta a un chapitre spécial dans le décret de 1967 aux articles 43 et suivants
L'AG se trouve aux articles 7 et suivant du décret de 1967
<https://www.service-public.fr/particuliers/recherche?keyword=copropri%C3%A9t%C3%A9>
<https://www.cotoit.fr/guides/copropriete/comment-obtenir-des-conseils-juridiques-de-copropriete-gratuits/>

Bonne lecture et bon courage.

Par duraledsedlex

Merci de votre retour.

Cependant, pour pouvoir avoir le moyen de convoquer une AG, faut-il encore que le syndic répondent à nos courriers etc...et lettres AR.

Notre syndic, fait le mort.

Notre contrat arrive à échéance ce mois ci.

Par coproleclos

Bonjour,

Attendez l'ultime dernier jour pour lancer la procédure. Même si vous vous retrouvez sans syndic à ce moment, personne ne contestera votre initiative, du moins il faut l'espérer, surtout que ce serait aux frais du contestataire.

Même si votre mandat de CS est aussi à expiration, poursuivez votre projet d'AG.

N'oubliez pas de joindre un exemplaire du contrat de syndic à tous les propres, notifié avec la convoc.

Bien à vous.

Par yapasdequoi

Vous avez encore un syndic jusqu'à la fin du mois de juin. Pourquoi avez vous attendu aussi longtemps pour demander une AG ?

Article 18 :

Le syndic est tenu de convoquer une assemblée générale dans un délai de deux mois à compter de la première présentation d'une lettre recommandée, lorsque le président du conseil syndical en fait la demande. A défaut, le président du conseil syndical est habilité à la convoquer.

et dès le 1er Juillet :

"Article 17 :

Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. "

Lisez bien les articles 18 et 21 de la loi 65-557, et aussi les réponses déjà données !

Pas besoin de chercher midi à 14 heures

Bon appétit.

Par duralexsedlex

Parce que l'AG était normalement prévu ce mois ci, et que entre temps j'avais par lettre AR mis à l'ordre du jour, la proposition de changement de syndic avec le contrat joint.

Seulement, notre chargé d'immeuble syndic, est en arrêt maladie depuis un long moment. Les affaires ne sont pas traités et mise en sommeil.

Je dois impérativement réussir à faire déclencher l'AG, même tardive, et faire voter en faveur de la nouvelle proposition du nouveau syndic.

Bien à vous.

Par yapasdequoi

Vous pourrez convoquer dès le 1er juillet sans aucun problème.
Entre la convocation et la date de l'AG, il faut 21 jours.

Informez complètement les copropriétaires y compris par oral sur les possibilités de donner leur pouvoir ou de voter par correspondance; Car vous serez en plien congés d'été.

Par duralexsedlex

C'est effectivement ce qui doit se passer si "tout vas bien"

J'ai déjà envoyé un courrier à l'ensemble des copropriétaires sur le besoin vital de procéder au changement de syndic.

Bien à vous.

Par yapasdequoi

S'il n'y a qu'un seul candidat, il ne devrait pas y avoir de problème.
Vérifiez que ce futur syndic sera bien en mesure de reprendre la gestion dès l'AG de fin Juillet...
Il aura sans doute du mal à récupérer les infos et archives du précédent syndic en plein mois d'août.