



## Démission du syndic de copropriété

-----  
Par nuaget

Bonjour,  
Si notre syndic se conforme à toutes les règles de démission, est-il possible pour l'assemblée générale des copropriétaires d'accepter la démission et de voter et d'approuver une résolution stipulant que le syndic en poste doit impérativement mettre en ?uvre les résolutions adoptées pendant son mandat avant tout transfert à un autre syndic temporaire, ad hoc ou permanent ? et de demander à rester en fonction jusqu'à l'élection d'un nouveau syndic ? Si cette action est possible, comment la résolution doit-elle être rédigée et votée par l'assemblée générale du syndicat de copropriétaires afin d'assurer sa réussite?  
Je vous remercie cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
article 18 de la loi 65-557  
Lorsque le syndic est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical, ou à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires.

Dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

Lorsqu'au cours de cette assemblée générale le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

Non : vous ne pouvez pas lui imposer de mettre en oeuvre toutes les résolutions. Ce qu'il n'aura pas fait sera fait par son successeur.  
Concentrez vous plutôt à trouver un nouveau syndic sérieux.

Question : quelle est la raison de cette démission ? La même raison ne peut-elle pas dissuader un nouveau syndic ?

-----  
Par nuaget

Nous envisageons d'accepter la démission du syndic actuel, qui a été légalement soumise. La raison de cette démission est la difficulté de gérer notre copropriété et la perte de confiance qui en découle. Il serait très complexe pour un nouveau syndic de prendre en charge la situation actuelle, étant donné la longue liste de problèmes variés et sérieux. Je doute qu'un nouveau syndic accepte de gérer une situation aussi difficile. Est-il possible que le SDC demande au syndic de démissionner dans les 24 mois à venir, afin de leur laisser le temps de mettre en ?uvre les résolutions adoptées pendant leur mandat?

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,  
Une décision de l'assemblée générale n'est pas un contrat entre le syndicat et le syndic. Aussi exiger du syndic sortant qu'il exécute avant son départ toutes les décisions de l'assemblée générale n'a pas de sens. Les décisions sont exécutées en leur temps par celui qui est alors syndic. Vous n'allez pas obliger le syndic dont le mandat prend fin au 31 juillet à commencer les travaux de ravalement en juillet alors que ceux-ci doivent commencer en septembre. C'est le nouveau syndic qui qu'en occupera.

Le syndic est lié par son contrat. Il ne peut démissionner comme il veut. Il ne peut refuser d'aller jusqu'au bout de son

mandat que s'il justifie d'un motif sérieux. L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précise : Le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie. Une démission abusive peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Si la démission est justifiée, le syndic démissionnaire doit même faire en sorte que l'assemblée ait pu désigner son remplaçant selon des modalités prescrites à l'article 18. Il doit notifier sa démission au président du conseil syndical et à tous les copropriétaires et convoquer l'assemblée générale dans un délai minimal de deux mois.

Est-il possible que le SDC demande au syndic de démissionner dans les 24 mois à venir, afin de leur laisser le temps de mettre en œuvre les résolutions adoptées pendant leur mandat?

Tout peut se négocier. Si votre copropriété est devenue ingérable, la démission est justifiée. Il faut surtout trouver un nouveau syndic qui acceptera de prendre en charge cette copropriété à problèmes. Il demandera des honoraires en rapport avec le travail nécessaire pour assainir la situation.

24 mois, c'est long. Il semble qu'en réalité il ne s'agisse pas d'une démission mais d'un refus d'accepter un nouveau mandat. Rien n'oblige un syndic à accomplir un nouveau mandat.

-----  
Par nuaget

Il ne s'agit pas de travaux de ravalement ou de résolution ordinaire, mais de problèmes très sérieux. Dès que nous avons informé un nouveau syndic de ces problèmes, ils ne sont pas en mesure de reprendre la gestion de notre copropriété de manière adéquate et, par conséquent, ne peuvent pas nous fournir de devis. La meilleure solution serait d'accepter la démission tout en exigeant une date ultérieure, mais si je comprends bien, cela n'est pas possible

-----  
Par yapasdequoi

Vous n'avez pas bien précisé si c'est une démission ou un refus de nouveau contrat à l'échéance.

Si vous n'avez plus de syndic et qu'aucun autre syndic n'accepte de proposer un contrat, il ne vous restera plus qu'à faire désigner un administrateur judiciaire par le tribunal.

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. A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic."

-----  
Par Nihilscio

Il n'y a pas de mission impossible. Il ne faut pas s'arrêter à un seul syndic. Les grands groupes, bien qu'ils soient décriés pour diverses raisons, présentent l'avantage d'avoir le personnel qualifié pour s'attaquer à toutes sortes de situations.

-----  
Par nuaget

Il s'agit de la démission du syndic.

-----  
Par yapasdequoi

S'il démissionne, il doit le justifier (cf article 18 déjà cité)

Si c'est abusif, l'AG peut voter de le poursuivre pour des dommages et intérêts (mais prévoyez un loooog délai et un budget pour les frais d'avocat et de procédure).

Et en attendant il va falloir trouver un autre syndic, même en le payant plus, ce sera quand même moins cher qu'un administrateur judiciaire ...

-----  
Par nuaget

Je tiens à exprimer ma gratitude envers toute l'équipe du forum juridique et je vous souhaite une agréable fin de journée.

-----  
Par Nihilscio

Vous pouvez estimer que la démission n'est pas justifiée et voter une résolution pour refuser cette démission. Mais je doute que la fin du mandat en cours n'arrive pas avant 24 mois. Le syndic serait en tort de ne pas accomplir son mandat jusqu'à la fin sans motif sérieux mais il est parfaitement en droit de refuser un nouveau mandat.