



Mandat de syndic expiré

Par Rafitix

Bonjour,

Dans trois jours, le mandat de notre syndic de copropriété prendra fin, soit un an après la date de la dernière assemblée générale, conformément aux termes du contrat.

D'après le syndic, pour des raisons administratives, la prochaine assemblée générale ne se tiendra pas avant deux mois et les convocations ne seront envoyées que dans plusieurs semaines.

Je m'interroge donc sur la situation : le mandat du syndic arrivant à expiration dans trois jours, que se passera-t-il durant la période intermédiaire ? Le syndic peut-il continuer à gérer la copropriété sans mandat valide ? Et qu'en serait-il de sa gestion si son mandat n'était pas renouvelé ?

Je vous remercie par avance pour vos retours.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce qui se passera dépendra de ce que feront ou ne feront pas les copropriétaires.

Si personne ne réagit, il ne se passera rien. La situation sera régularisée à l'issue du délai de contestation de l'assemblée générale si personne ne conteste.

Un ou plusieurs copropriétaires pourront, dès que le mandat de syndic aura expiré, invoquer l'absence de mandat et faire valoir que la copropriété n'a plus de syndic. Ceux qui auront été absents à l'assemblée ou qui se seront opposés à la désignation d'un syndic pourront faire annuler l'assemblée générale au motif que cette assemblée est irrégulière du fait qu'elle a été convoquée par une personne n'ayant plus qualité pour le faire.

De toute façon il y a une sérieuse anomalie. Il y a peut-être de quoi s'interroger sur l'opportunité à continuer avec l'actuel syndic et aussi de s'interroger sur ce que fait, ou ne fait pas, le conseil syndical.

Les tribunaux n'admettent pas un mandat de fait. La continuité de la gestion par le syndic dont le mandat aura expiré est entachée de nullité. Mais si personne ne relève cette nullité il ne se passera rien.

Si le mandat n'était pas renouvelé, vous seriez sans syndic ce qui créerait une situation inconfortable. Il faudra se débrouiller pour convoquer une assemblée qui désigne le nouveau syndic. Lorsque le syndicat n'a pas de syndic, tout copropriétaire est habilité à convoquer l'assemblée. L'assemblée peut aussi être convoquée par un syndic provisoire désigné par ordonnance du président du tribunal judiciaire saisi sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires qui devront pour ce faire être représentés par un avocat.

Par yapasdequoi

Bonjour,

La première question à se poser c'est : "que fait le conseil syndical" ?

Une AG ne peut être convoquée par le syndic que si son mandat est valide. Il lui reste donc 3 jours pour l'envoyer.

Sinon tout copropriétaire procédurier pourra faire annuler l'AG, la nomination du syndic renouvelé ou remplacé, et toute autre résolution prise illégalement.

Mais comme dit Nihilscio, si personne ne réagit, il ne se passera rien.

Il est souvent conseillé de mettre une durée de mandat un peu supérieure à une année (15 mois ou 18 mois), afin de laisser le temps pour organiser l'AG de désignation du syndic pour l'année suivante.

Soyez plus vigilant pour la suite. (et choisissez un CS un peu moins "mou")

Par Urbicande75

@Ratifix,

Il est de bonne pratique de prévoir un contrat très légèrement supérieur à 1 an pour éviter ce genre de soucis, car même si l'AG a lieu en temps et en heure, il peut arriver que vous n'ayez par exemple pas le quorum nécessaire et deviez donc procéder à une AG de deuxième lecture.

Il faut savoir que si vous souhaitez changer de syndic, il n'y a pas de pénalités jusqu'à 3 mois avant l'expiration du contrat de syndic, donc a minima prévoyez un contrat de 1 an et 3 mois.

Cela vous donne un peu de flexibilité par rapport à la date anniversaire.

Par yapasdequoi

Il n'y a pas de quorum en AG.
C'est l'article 25 de la loi 65-557 qui définit la majorité pour choisir un syndic.

Par Urbicande75

Par quorum j'entendais la possibilité de passerelle 25-1 ou pas.

Il faut certes beaucoup d'absents mais cela nous est arrivé avec un copro institutionnel qui n'est pas venu. Impossibilité de faire la 25-1 ...

Par yapasdequoi

Il est préférable d'employer les termes appropriés.
Le législateur a prévu le vote par correspondance, espérant ainsi pallier aux défauts de majorité.
Il n'y a pas de risque zéro.

Par Nihilscio

Une modification de la loi du 10 juillet 1965 a réintroduit le 9 avril 2024 la possibilité d'une convocation de l'assemblée générale en deuxième lecture.

Par Urbicande75

En l'espèce il n'avait ni donné pouvoir ni envoyé de vote par correspondance. Bref, ça arrive.

(je ne vois pas en quoi ce n'est pas un quorum, il s'agit bien d'un nombre insuffisant de voix ; je n'avais pas précisé l'article mais bien 2ème lecture immédiate)

Par Nihilscio

Simple question de définition.
Un quorum est un nombre de voix minimal pour que l'assemblée puisse se tenir valablement. Il n'y en a pas en copropriété. Il n'y a que des conditions de majorité.

Par Urbicande75

Si vous voulez, peu importe, vous êtes parfois pénible.

Vous savez que le terme quorum s'utilise aussi pour une délibération spécifique et non que pour une assemblée entière ?

C'est un nombre de voix qui conditionne l'accès au second vote et le passage de la majorité absolue à simple.

Une majorité c'est le seuil qui permet l'adoption ou non. En l'occurrence il n'y a pas d'adoption d'un passage 25-1 ou pas c'est automatique selon les conditions d'accès et vous refaites un vote à une autre majorité.

Alors oui, en copro tout s'appelle "majorité", en l'espèce c'est hybride puisque cela vous permet le passage ou non, d'où mon emploi du terme.

Si vous n'avez que ça à pinailler, je vous souhaite une bonne fin de journée ; le posteur original a sa réponse de prévoir une marge d'au moins 3 mois dans son contrat de syndic de manière à limiter les effets de tout incident de ce genre et autres pouvant retarder la nomination d'un syndic.

Par Nihilscio

Si vous voulez, peu importe, vous êtes parfois pénible.
Ce n'est que je veuille, c'est que les mots ont un sens précis.

La notion de quorum se trouve dans le code de commerce. Il s'applique aux assemblées d'associés ou d'actionnaires. La notion n'existe pas dans le régime de la copropriété.

Ce n'est pas moi qui ai soulevé cette petite question de vocabulaire sans importance et je vous trouve bien irascible.

Par Urbicande75

Oui oui, et on le trouve aussi dans des statuts d'assoc (pas le code de commerce), dans le dictionnaire courant, et même à l'AN (pas le code de commerce non plus). Cela peut s'appliquer à une assemblée entière où à certaines délibérations/résolutions.

Par yapasdequoi

Est-ce utile de s'énerver ?
Le mot "quorum" ne figure pas dans la loi 65-557.
Ni le terme "2eme lecture".

A lire tranquillement :

Article 25

Modifié par LOI n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 - art. 69

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 25

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

...

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

Article 25-1

Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 40

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Par Urbicande75

Cela s'appelle vulgariser et expliquer et comme ce n'était pas le point de la question originale ...

J'ai donné pour les consultations juridiques et les exams de droit.

Sinon, on ne dit pas "pallier à"

Par yapasdequoi

1 partout ? on peut aller boire un coup ?

Par Urbicande75

Volontiers,

J'ai appris plein de trucs de vos réponses sur le forum, parfois je réponds quand j'estime avoir un point à apporter (et ici, on a répondu en même temps), mais alors parfois sur la forme il y a un côté condescendant désagréable.

Par Rafitix

Bonjour à tous,

Merci beaucoup pour vos retours détaillés. Je comprends mieux la situation et les conséquences d'une gestion sans mandat valide, notamment les risques d'annulation de l'AG ou d'autres résolutions.

Il est effectivement judicieux de revoir les modalités du contrat de syndic afin de prévoir une durée légèrement supérieure à un an pour éviter ce type d'inconfort administratif à l'avenir. Je vais en discuter avec le conseil syndical et réfléchir à la meilleure manière de gérer cette situation.

Bonne journée