



Syndic defaillant sur les AG : loi a appliquer ?

Par CpS

Bonjour,

J'habite dans une residence neuve composee de 22 appartements.
Le Syndic a ete nomme par le promoteur pour une duree de 2 ans en juin 2022.
2 ans sans gestion et sans AG a part la premiere pour nommer un conseil syndical novice en terme de copropriete.

Nous sommes arrives au point d avoir une tresorerie negative , plus aucun appel de fond depuis juillet 2024 et aucune volonte de faire une AG extraordinaire pour changer de syndic de la part du conseil syndical.

Une sorte 'AG' en octobre 2024 a eu lieu pour voter le seul budget de cet exercice commence depuis juin 2024 soit disant pour resoudre le pb de budget et recuperer les comptes de l exercice precedent 2022-2023.

La demande du conseil etait de ne pas parler d un changement de syndic dans cet AG.

Pendant l AG, le syndic a meme pose la question et le conseil a repondu qu il n etait pas envisage de changement de syndic sur la prochaine AG.

Pour information, aucun rapport des differents votes n a ete communique apres cette AG.

Une autre AG plus 'formelle' devait avoir lieu en decembre 2024.

Le syndic n a pas lance la convocation dans les temps..cad 21 jours avant le 12 dec prevu a cet effet.

Voici le dernier message recu de la part du conseil:

"Face à cette situation, nous adressons ce jour une lettre recommandée avec Accusé de Réception à xxxx, pour le mettre en demeure d'organiser cette AG avant la fin de son mandat, soit avant le 31 décembre 2024.

En l'absence de réponse sous 8 jours, conformément aux dispositions de la Loi (Art.88 de la Loi Macron n°2015-990 du 06/08/2015), le Conseil Syndical convoquera lui-même une Assemblée Générale début janvier 2025, afin de procéder à l'élection d'un nouveau Syndic et au renouvellement du Conseil Syndical."

j ai plusieurs questions :

-La loi Macron s applique t elle ici ?

N est elle pas utilisee seulement lorsque le changement de syndic est a l ordre du jour et que l ordre du jour est devoile ? Le syndic ne doit il pas etre dans l incapacite a faire l AG et d etre remplace par le conseil ?

Est ce reellement la loi a appliquer dans ce cas present ?

- doit on attendre la fin du mandat du syndic en janvier 2025 ? Si nous attendons janvier 2025 , cette copropriete ne devient elle pas une copro sans syndic prof. et donc mise sous tutelle d un administrateur judiciaire pour gerer le changement de syndic ?

- le renouvellement du conseil a t il lieu d etre dans cette AG et gere par le conseil lui meme ? Si cette AG peut servir a ouvrir d autres points ..que deviennent les points envoyes au syndic defaillant ? Doivent ils etre communiquees au conseil par kes copro ? Le syndic a l obligation de donner ts les points remontes par lettre AR depuis le 12 novembre au conseil ?

-quelles sont les possibilites des autres copro pour se sortir de cette impasse ? faire appliquer les bons textes de loi et lancer les bonnes procedures ?

En vous remerciant par avance,

Cdt

Par yapasdequoi

Bonjour

La consultation d'un avocat pourrait vous être utile.

Mais en attendant vous devriez lire la loi 65-557 qui est celle qui s'applique aux copropriétés.

Notamment l'article 18.

Et aussi son décret d'application 67-223.

Par yapasdequoi

Extrait de l'article 18 de la loi 65-557:

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.

Il y a aussi l'article 8 du décret 67-223

La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoise un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Et si rien ne se passe avant la fin du mandat du syndic 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."

Le plus compliqué reste d'avoir une liste à jour de tous les copropriétaires pour leur envoyer la convocation !

Par Urbicande75

Bonjour,

C'est l'article 17 de la loi de 1965 qui a été modifié par l'article 88 de la loi Macron.

Déjà votre syndic provisoire aurait dû être confirmé par la 1ère AG ... ceci explique probablement pourquoi il n'a pas organisé d'AG pendant 2 ans : le promoteur le place pendant 2 ans, il ne fait rien et encaisse les honoraires et puis il lâche l'affaire ...

Le dernier paragraphe de l'article 17 vise le cas où vous êtes dépourvu de syndic, ce qui sera donc le cas après le 31 décembre 2024. Avant, il s'agit de l'article 18, VIII, nécessitant une mise en demeure préalable du syndic de convoquer l'AG et il doit la convoquer sous 2 mois.

Donc, après le 31/12/2024 vous appliquerez l'article 17, avant l'article 18.

Quand a été envoyé le recommandé du CS ? il est fort probable que de toute façon, avec les délais, que ce soit sous l'article 17 ou l'article 18, votre AG ne puisse se tenir avant Janvier ... Vous serez quelques temps dépourvu de syndic mais il est peu probable qu'un copro sollicite le tribunal pour 1 mois sans syndic ... vous avez toutefois intérêt à faire au plus tôt.

Votre première urgence est d'avoir un syndic ... A ce stade, ne vous embêtez pas forcément avec les "bons textes", peu importe que la base soit 17 ou 18, la convocation (et les propositions de contrats de syndic) doivent avancer et partir ... la base légale n'aura d'importance que si quelqu'un conteste, et il y a peu de chance qu'un copro conteste parce que vous mettez un syndic et ne restez pas sans syndic.

Par Nihilscio

Bonjour,

Votre exposé est confus. Qu'est-ce qu'une sorte d'AG ? Qu'est-ce qu'une AG plus formelle ? Je crois comprendre que le syndic a convoqué une AG mais que le délai de convocation n'a pas été respecté.

Parler de loi Macron, c'est s'encombrer inutilement l'esprit. Cette loi modifie la loi 65-557 du 10 juillet 1965 qui est le texte principal en matière de propriété. Restons-en à cette loi à jour de ses modifications.

Votre conseil syndical fait application, sans le dire mais peu importe, de l'article 8 du décret 67-223 du 17 mars 1967 pris pour application de la loi du 10 juillet 1965 :

La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

quelles sont les possibilités des autres copro pour se sortir de cette impasse ?

Quelle impasse ?

Il faut d'abord prendre une connaissance minimale des deux textes principaux : loi du 10 juillet 1965, décret du 17 mars 1967.

Ensuite il faut élire un conseil syndical qui soit actif et cohérent. Dire qu'on ne souhaite pas changer de syndic en octobre et demander la convocation d'une AG pour changer de syndic en novembre, ce n'est pas cohérent.

Par CpS

Bonjour

Merci à vous tous pour vos réponses.

La situation actuelle est la suivante :

Le 12 décembre aucune convocation du syndic pro actuel n'a été reçue. L'excuse étant l'impossibilité de présenter les comptes de l'exercice actuel 2024 selon le conseil.

Ce même jour le conseil a lancé une convocation par lettre recommandée pour une AG le 7 janvier prochain sans attendre le délai légal pour recevoir les demandes des résolutions des autres copro. Et sans prendre en compte les demandes de résolutions faites depuis le 12 novembre au syndic actuel. Pour l'AG prévue le 12 décembre.

Ce conseil a décidé de ne présenter qu'un nouveau syndic (demande par ce syndic) avec une durée de 18 mois sans négociation possible (d'autres copro leur avaient soumis des devis de syndic par lettre AR au conseil et au syndic actuel depuis juin 2024) et de voter son propre renouvellement aussi dans cette même AG.

Le 7 janvier est l'avant-dernier jour du mandat de 30 mois et 8 jours du syndic actuel (et non le 31 décembre comme énoncé auparavant).

Ne serait-ce pas vu comme un abus de pouvoir de la part du conseil de contrôler depuis des mois les autres copropriétaires qui étaient en faveur de mettre à l'ordre du jour la désignation d'un nouveau syndic (depuis juin 2024) et mettre tous les copropriétaires dans une situation d'urgence en attendant le dernier jour du mandat ?

Dans mon premier post, je parlais de sorte d'AG car le mot d'ordre du conseil était de ne pas parler de résiliation de contrat au syndic actuel pour récupérer les comptes de 2023, de ne pas voter autre chose que le budget de l'année pour relancer les appels de fonds. Ce qui ne s'est absolument pas fait. Dans cette AG nous n'avons pas signé notre présence, nous n'avons pas voté 2 budgets prévisionnels, nous n'avons pas renouvelé le conseil alors qu'une personne n'était plus de ce monde, nous n'avons pas voté le nouveau contrat signé par le syndic pro d'un fournisseur change en avril 2024 sans vote en AG, nous n'avons pas voté la dispense de mise en concurrence de devis de syndic et nous n'avons reçu aucun PV par la suite de la dernière AG.

Comment réagir devant cela ? Le conseil prétend qu'il n'y a qu'une seule issue possible autrement c'est la nomination d'un mandataire judiciaire...

Je me demande si ce n'est pas mieux pour finir ...

Ils ne répondent à aucun copro en mail...sur leur vision et leur gestion.

Cdt

Par yapasdequoi

C'est inutile de tenir 2 discussions sur le même sujet, les réponses seront les mêmes.

Par CpS

Desole ..je n avais pas vu les reponses du premier post avant de creer mon 2eme post.

Les themes sont differents

L un concerne la designation d un nouveau syndic

L autre le renouvellement d un conseil

Cdtl,

Par yapasdequoi

Les 2 sujets sont liés car tout tourne au sujet de votre future AG. JE ne répond plus sur ce fil.