



Syndic : organisation AG fin de mandat

Par cklr

Bonjour,

Je suis conseiller syndical d'une petite copropriété et le mandat de syndic est détenu par Citya.

Il prendra fin en novembre 2025 et Citya ne souhaite pas en demander le renouvellement.

Je viens d'être informé il y a 2 jours (par simple mail) que ce syndic souhaite organiser une seule AG en 2025 (au 1^{er} trimestre) qui globalisera les thèmes de l'AG annuelle (clôture des comptes au 30/9/24) et la mise en concurrence de nouveaux syndics.

L'inscription à l'ordre du jour de dossiers de nouveaux syndics :

- me laisse peu de temps pour prospecter

- me semble très en amont de la date de fin du mandat en cours qui est le 14/11/2025.

Ne serait-il pas préférable d'exiger une 2^{ème} AG en septembre ou octobre 2025 ?

Dans l'affirmative, Citya peut-il considérer cette 2^{ème} AG comme une prestation supplémentaire et à ce titre la facturer ?

Je suis novice en tant que conseiller syndical et je vous remercie de vos réponses ou conseils quant à la situation à laquelle je suis confronté.

Merci.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous êtes tout seul au conseil syndical ?

A quelle date a lieu votre AG habituellement ?

Quel est la date de cloture des comptes de l'exercice comptable ?

Le syndic doit préparer l'AG en concertation avec le conseil syndical.

Si le syndic souhaite se retirer de cette copropriété, il peut convoquer une AG afin de nommer son successeur.

Par cklr

Bonjour,

Nous sommes 2 conseillers syndicaux.

La clôture des comptes est au 30 septembre.

Les précédentes AG ont eu lieu en novembre 2022 et en février 2024.

Comme le syndic compte se désengager et ne pas demander le renouvellement du contrat à compter du 15/11/25, il souhaite faire d'une pierre 2 coups et organiser une seule AG en 2025 : AG annuelle + présentation des candidatures de nouveaux syndics.

Cette AG aurait lieu au 1^{er} trimestre 2025, ce qui nous laisse peu de temps pour prospecter.

Nous aurions préféré l'AG annuelle en février et une autre en septembre ou octobre.

Mais comme avec ce syndic, tous les moyens sont bons, il va considérer considérer que la 2^{ème} AG est une AG extraordinaire demandée par le conseil syndical et considérer qu'il s'agit d'une prestation spécifique et la facturer à la copropriété.

Par yapasdequoi

Vous ne répondez pas sur les dates de l'exercice comptable. c'est essentiel pour la date à laquelle le syndic présente ses comptes à l'approbation de l'AG.

Au lieu de faire un procès d'intention, relisez le contrat. La 2^{ème} AG de l'exercice est en général facturable.

Par cklr

J'ai déjà répondu et je le réécris donc : exercice comptable du 1er octobre N au 30 septembre N+1.
Et je ne fais pas de procès d'intention, je parle d'expérience après 2 années d'exercice de mandat et d'irrégularités en tous genres.

Par yapasdequoi

OK, pardon, j'ai raté l'info.

Après tant d'irrégularités, vous devriez être satisfait de changer de syndic au plus tôt.

L'AG pour approbation des comptes doit bien se tenir au 1er trimestre 2025 (dans les 6 mois de la cloture)
et en profiter pour nommer un autre syndic n'est pas en soi illégal.

D'ailleurs il est préférable de voter pour une durée assez courte du mandat (15 mois serait le mieux), même si celui en place vous a habitués à des mandats longs, et d'avoir une AG annuelle à peu près à la même date chaque année.

Une 2eme AG dans le courant de l'exercice sera en général facturée, sauf si le contrat prévoit autre chose.

Par cklr

Merci pour vos éclairages.

Nous sommes en effet satisfaits et de notre côté nous ne comptons pas renouveler le mandat.

La préoccupation du syndic actuel est de faire signer des contrats inutiles au profit d'autres sociétés satellites du groupe.

Par ailleurs, aucune transparence sur le contenu de chaque dépense.

Ma préoccupation était surtout de savoir si une AG trop proche (admettons en février) ne n'irait pas à notre capacité à présenter des candidatures (aucune expérience antérieure).

En tout merci pour votre mobilisation et bon week-end

Par yapasdequoi

Si vous voulez proposer des candidats, il faut le faire très en avance, et fournir le projet de contrat par courrier RAR au syndic afin qu'il soit joint à la convocation.

Si l'AG est courant février, il vous faudrait les contrats courant décembre. Vous avez environ 6 semaines, c'est court mais possible.

et aussi article 14-1 de la loi 65-557

"L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent."