



Versement de provisions s/ charges en l'absence d'AG

Par Nizo

Bonjour,

Je suis propriétaire depuis plus de 3 ans avec environ 300 /1000 (sur 8 copropriétaires).

La dernière AG a été réalisée par le Syndic quelques mois avant mon arrivée. Depuis plus rien.

Il s'agit d'un petit syndic pro (une personne et sa secrétaire ?).

J'aimerais faire bouger le Syndic (j'ai déjà essayé appels et mails...).

Puisqu'il n'y a plus d'AG, donc de vote de budget, est-ce que je peux demander au syndic la décision d'AG correspondant au montant de son prochain appel de fonds et ne rien verser si il ne la fournit pas ?

Cela le contraindrait à bouger très rapidement.

Qu'en pensez-vous ?

Par coproleclos

Bonjour,

Normalement depuis plus de 3 ans un syndic doit être remplacé. C'est le maximum de durée légale d'un contrat. Vous pouvez vous-même proposer un contrat d'un syndic que vous avez contacté. Le nouveau peut être le même.

S'il n'y a pas eu d'AG il n'y a pas non plus de budget voté !
Essayez d'aller le voir dans son cabinet si c'est possible.

Normalement il faudrait en faire part au Président du Tribunal judiciaire de votre lieu de résidence ; il nommera un administrateur provisoire. Ca c'est pour le respect de la législation, mais ça coûte cher, très cher.

Sinon organisez tous une assemblée générale pour élire le nouveau que vous aurez trouvé.

Bon courage.

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous n'avez plus ni de syndic ni de conseil syndical régulièrement nommé.
Votre copropriété continue à être gérée mais par une personne qui n'a plus qualité à le faire. Si vous ne voulez plus payer les provisions trimestrielles, personne ne pourra vous y contraindre mais cela aura les conséquences néfastes que vous pouvez imaginer.

Pour régulariser la situation il faudrait convoquer l'assemblée. Le gestionnaire de fait peut le faire mais comme il n'y est plus habilité, l'assemblée serait annulable si l'un des huit copropriétaires en prenait l'initiative.

Une convocation dans les règles peut être lancée par l'un des copropriétaires comme prévu à l'article 17 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, avec si besoin le concours matériel du gestionnaire de fait.

L'autre solution serait de faire déposer par un avocat une requête pour que le président du tribunal judiciaire désigne un administrateur provisoire.

Il y a probablement lieu de s'interroger sur l'opportunité qu'il y aurait à changer de syndic. Dans une petite copropriété comme la vôtre, ce peut être un des copropriétaires à condition qu'il accepte d'assumer cette responsabilité et qu'il acquière le minimum de connaissances nécessaires.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre syndic actuel n'a sans doute pas réalisé (?) que son mandat est expiré et qu'en l'absence de budget voté, il ne peut pas procéder à des appels de fonds.

Avant que la copropriété parte à la dérive, il va falloir désigner un syndic puis reprendre la gestion selon la loi.

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. 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 coproleclos

Bonjour,

voici quelques liens très utiles

Loi 65-557 du 10/07/1965 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200[/url]

Décret :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000305770]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000305770[/url]

et la compta :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000258200/?isSuggest=true]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000258200/?isSuggest=true[/url]

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000042413155/2020-12-31/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000042413155/2020-12-31[/url]

La compta a un chapitre spécial dans le décret de 1967 aux articles 43 et suivants

L'AG se trouve à partir à l'article 7 et suivant du décret

Les pièces notifiées avec la convoc sont précisées par l'article 11 du décret de 1967

et sur

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/recherche?keyword=copropri%C3%A9t%C3%A9]https://www.service-public.fr/particuliers/recherche?keyword=copropri%C3%A9t%C3%A9[/url]

Vous devriez trouver votre bonheur. Bonne lecture.