



Syndic qui tarde à convoquer une AG

Par Ernicio

Bonjour,

Je sollicite votre expertise pour éclairer une situation juridique qui a retenu mon attention. Il s'agit d'une problématique liée à une copropriété gérée par un syndic dont le mandat prend fin le 30 avril. Cependant, ce dernier tarde à convoquer une Assemblée Générale, ce qui soulève les questions suivantes :

- Scénario 1 : Les convocations sont émises avant l'expiration du mandat, le 15 avril, pour une AG prévue après la fin de son mandat, le 10 mai.
- Scénario 2 : Les convocations sont envoyées après l'échéance du mandat, le 4 mai, pour une AG prévue le 30 mai.

À cet égard, plusieurs interrogations :

- 1) Pour que l'AG soit valide et ne puisse être contestée, est-il impératif que celle-ci se déroule avant le 30 avril, c'est-à-dire avant l'expiration du mandat ?
- 2) Ou bien est-il simplement nécessaire que la convocation soit expédiée pendant la période de validité du mandat du syndic, comme dans le premier scénario ?
- 3) Dans le contexte du scénario 2, existe-t-il la possibilité d'annuler l'AG sur la simple requête d'un copropriétaire ? Le cas échéant, cela induit-il la nécessité de désigner un administrateur ?

Je vous remercie par avance du temps que vous prendrez pour me répondre.

Par AGeorges

Bonjour Ernicio,

Sc. 1 - valable
Sc. 2 - non valable

Seulement, dans le cas 2, si les copropriétaires viennent, que l'AG est tenue, le Syndic "renouvelé" et que personne ne dit rien, il ne se passera rien. La gestion continuera.

Normalement, le Conseil Syndical ou un (plusieurs ?) copropriétaires devraient réagir au fil du temps qui passe pour rappeler ses devoirs au Syndic. Je ne vois pas non plus l'intérêt d'un Syndic dont le mandat a expiré de convoquer une AG. (sauf s'il pense que personne ne dira rien)

Comme je l'ai parfois précisé, le problème n'est pas de savoir si une action du Syndic est légale ou pas, elle est de savoir QUI va la contester. Et pour cela, il faut oublier les coups de téléphone, mails voire LRAR. Il n'y a que le Tribunal avec des délais potentiels astronomiques.

Et si, dans ces délais, une autre AG est convoquée dans les normes, elle (r)établit une situation légale qui n'est pas contestable sauf raison spécifique. Les lois récentes ont supprimé les cascades automatiques. Pour avoir une cascade, il faut réassigner chaque AG successive.

Par Ernicio

Je vous remercie pour votre réponse @AGeorges.

Donc si je comprends bien, d'un point de vue purement juridique, ce qui est important c'est que l'AG soit convoquée pendant le mandat du syndic, et non pas qu'elle ait lieu pendant son mandat. C'est beaucoup plus clair. Quant au reste, merci pour ces précisions, je vous rejoins sur ce point de vue.