



Contrat rétroactif syndic / absorption à venir (à date inconnue)

Par kauf

Bonjour,

Notre syndic (X) dont le contrat a débuté le 01/07/2019 et s'achève le 30/06/2021, a convoqué l'AG pour le 04/11/2020, en inscrivant unilatéralement à l'OJ une résolution surprise « Élection du Syndic » par laquelle il
(i) notifie son absorption à venir (sans en préciser la date !) par son actionnaire principal (société Y),
(ii) demande d'élire Y comme syndic, avec un nouveau contrat (rétroactif) allant du 01/07/2020 au 30/06/2022,
(iii) indique que Y dans son contrat de syndic est représenté par la même personne physique que X;

Par cette résolution illégale (contrat de Y rétroactif) prolongeant d'un an le mandat de syndic sans mise en concurrence, la copropriété est mise devant le fait accompli, et plongée dans l'incertitude sur la qualité même de syndic de X, par l'inconnue sur la date de dissolution/absorption de X (avant, pendant, peu après, bien après l'AG) que X garde soigneusement sous silence malgré les demandes réitérées du Conseil Syndical (dont je fais partie).

Nous ne voulons pas de cette résolution en l'état, et sommes ok pour un transfert à Y du mandat en cours de X, avec une mise en concurrence à l'échéance (nous avons déjà des syndics candidats); et souhaitons anticiper au moins les 2 scénarios suivants :

(a) X (caractériel) n'est pas élu secrétaire de l'AG, et quitte la séance dès la 1ère résolution, notamment avant l'élection du Conseil Syndical et la validation des comptes

(b) X est élu secrétaire de l'AG, qui élit le Conseil Syndical et valide des comptes 2019, avant d'aborder l'examen de cette résolution indésirable qu'elle modifie ou rejette; X quitte alors la séance

Questions :

- comment gérer l'incertitude sur la qualité de syndic X en amont et en aval de l'AG ?
- l'AG peut-elle valablement se poursuivre dans les cas (a) et (b) ? si oui :
 - . qui rédige le PV dans le cas (b) ?
 - . comment valider les comptes dans le cas (a) ?
 - . qui notifie (et archive) le PV dans les 2 cas (a) et (b) ?
- Voyez-vous un autre scénario plus approprié pour traiter cette AG ?

Cordialement