



Dates de tenue d'AGO et disponibilité du Syndic

Par forseti

Bonsoir à tous,

Je suis président du CS de mon immeuble.

La prochaine AGO prévoit une mise en concurrence du syndic actuel dont le mandat se termine début septembre

J'ai demandé fin mai à la chargée d'immeuble du syndic ses disponibilités pour la tenue de cette AGO. Elle m'indique

1/ ne pas être disponible avant septembre (toutes ses dates sont prises jusqu'au 15 juillet)

2/ que personne ne peut la remplacer

3/ que ce n'est pas une bonne idée d'envoyer les convocations en août car la plupart des copros seront sur la plage et ne pourront pas aller retirer le RAR, la Poste ne gardant pas plus de 15 jours.

Elle propose donc d'envoyer les convocations tout début septembre pour une AG fin septembre.

Cela me gêne car il n'y aura officiellement pas de syndic entre la date de son fin de mandat et la date de l'AGO.

Le syndic se doute qu'il va être mis en concurrence.

Cela sent l'entourloupe.

Questions :

1/ puis-je exiger que l'AG puisse se tenir début juillet, soit pas trop loin du 30 juin = date de la clôture de l'exercice + 6 mois

2/ Que pensez-vous de cette proposition de date de tenue d'AG en septembre, postérieure à la fin de son mandat ?

Merci !

Par yapasdequoi

Si toutes ses dates sont prises, vous ne pouvez rien y faire.

Le syndic tant que son mandat est en vigueur peut très bien convoquer une AG. Mais si lors de l'AG le mandat est expiré, il faudra tenir l'AG sans lui !

Donc sans lui en Septembre ou sans lui en Juillet... C'est vous qui voyez comment vous préparez à une AG sans syndic comme secrétaire. (feuilles de présence, décompte des voix, etc)

Article 8 du Décret n°67-223

Modifié par Décret n°2019-966 du 18 septembre 2019 - art. 8

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.

...

Par yapasdequoi

PS : En copropriété il n'y a pas d'AGO. Uniquement des AGs.

Par AGeorges

Bonsoir Forseti,

Eh bien je me sens moins seul !

Elle m'indique

1/ ne pas être disponible avant septembre (toutes ses dates sont prises jusqu'au 15 juillet)

2/ que personne ne peut la remplacer

3/ que ce n'est pas une bonne idée d'envoyer les convocations en août car la plupart des copros seront sur la plage et ne pourront pas aller retirer le RAR, la Poste ne gardant pas plus de 15 jours.

Quelques éléments directs :

1/ Le Syndic n'a qu'à donner moins de copropriétés à gérer à ses gestionnaires pour tenir les dates. Le respect des dates fixées par la loi est prioritaire. Ne parlez plus à la gestionnaire, demandez à voir le Syndic.

2/ C'est tout à fait FAUX. A l'extrême, vous pouvez tout à fait faire votre AG sans le Syndic. Il suffit de trouver un autre secrétaire, et que les scrutateurs aient les moyens de faire leur boulot de comptage des voix, à l'aide du Président de séance élu.

3/ Le prétexte en est bien un, mais sa base est réelle. Si vous avez moins de 33% des voix, vous ne pourrez pas élire de Syndic et toutes les résolutions Article 25 (y compris les élections au CS) passeront à la trappe. (Bien sûr, il reste possible de tricher et de truquer les chiffres, si personne ne conteste, ça passera !).

Sur vos moyens d'action :

La loi vous donne des pouvoirs, en tant que Président du CS mandaté par la majorité des conseillers. Juridiquement, vous pouvez forcer le Syndic à convoquer une AG, mais vous ne pouvez la convoquer vous-même que dans des cas extrêmes.

Un modus operandi précis existe, avec des délais. Comme nous sommes déjà le 2 juin, j'ai peur que ce soit compromis pour, au bout de la procédure, respecter les 21 jours avant la fin juin.

Et évidemment, si vos comptes ne sont pas faits, que la convocation n'est pas rédigée, l'ordre du jour pas prêt, que pourrez-vous faire ?

En fait, dans un cas limite, il faut réussir à convoquer une AG qui ne fera qu'une seule chose : élire le nouveau Syndic, et ça, à rédiger, ce n'est pas bien compliqué. C'est alors le nouveau Syndic qui reprendra votre dossier. Il peut vous demander de l'argent pour reprendre l'exercice antérieur qui n'a pas été finalisé par le précédent syndic.

A ma connaissance, ce qui importe, c'est que le Syndic en exercice CONVOQUE l'AG alors que son mandat n'est pas expiré. La suite n'est pas importante, il pourra tout de même jouer son rôle de secrétaire avec un mandat expiré. Il ne fera rien d'autre dans l'inter temps. Les copropriétés s'endorment régulièrement pendant les deux mois d'été pour attendre la fin du délai de contestation de l'AG.

Globalement, les Syndics savent facilement classer leurs copropriétés. Plus ils en prennent, plus ils gagnent. Bien sûr, aux moments critiques, les calendriers saturent. Dans ce cas, la technique est simple : on s'occupe des copros qui ont des "râleurs" susceptibles de leur chercher des noises, et on s'occupe des moutons en dernier. Le respect des délais, de la validité des convocations, le fait de fournir des comptes corrects ou des estimations de budget qui ont un sens ne sert à rien, ou juste à se fatiguer sans raison, dans une copro où personne ne contestera. C'est la vie !

Un dernier point :

Classiquement, les élections des conseillers syndicaux sont calqués, en date, sur ceux du Syndic. Vérifiez bien que votre mandat sera toujours valide si vous devez agir comme Président du CS.

Par forseti

Merci à tous les deux !

Cette AG ne contient pas d'autre résolution que le changement de syndic.

En effet, l'actuel syndic montre un certain amateurisme dans le suivi des travaux d'entretien et s'évertue depuis 30 ans à en déléguer le suivi aux membres historiques du CS qui s'y s'étaient habitués, avaient fini par trouver cela "normal", et s'étaient trouvés une occupation.

Plusieurs boulettes récentes du syndic ont fini par énerver plusieurs membres de notre Conseil qui ne trouvent pas cette situation normale et considèrent que le syndic doit gérer l'immeuble conformément à l'article 18 de la loi de 1965 et que l'assistance du CS ne doit pas se transformer en une substitution des missions du syndic.

Les comptes sont prêts, le seul problème est la dispo de la chargée d'immeuble qui gère une quarantaine de copros.

Aussi suis-je partagé entre :

1/ Insister auprès du DG du syndic actuel afin qu'il missionne un autre chargé d'immeuble et qu'il fasse tenir l'AG début juillet au motif de ne pas trop dépasser le délai de 6 mois. Il est probable qu'il me réponde qu'il n'a pas de personnel

pour le faire et que le dépassement de délai ne comporte aucune sanction. Je préfère qu'il joue son rôle de Syndic afin de ne pas avoir à me forcer le boulot administratif en convoquant une AG moi-même et être exposé aux critiques de quelques membres du CS "conservateurs", maritalement fidèles au syndic actuel ;

2/Attendre que le syndic envoie les convocations début septembre pour une AG fin septembre.

Une autre solution consisterait à envoyer les convocations en juin pour une AG en septembre, mais j'ignore si cela est possible.

Je préférerais battre le fer quand il est encore chaud mais souhaite y aller en souplesse.

Qu'en pensez-vous ?

PS : @AGeorges : à quoi faites-vous allusion lorsque vous dites : "Les copropriétés s'endorment régulièrement pendant les deux mois d'été pour attendre la fin du délai de contestation de l'AG."?

Merci.

Par yapasdequoi

Cette AG ne contient pas d'autre résolution que le changement de syndic.
??? Et l'approbation des comptes ?

L'absence de la gestionnaire du syndic en AG n'est peut-être pas votre seul problème: le syndic (ou plutôt son comptable) doivent aussi clôturer l'exercice et présenter les comptes pour approbation.

Avez-vous un candidat syndic prêt à reprendre le flambeau ? Si oui, il peut vous aider à la transition.

Par AGeorges

Bonjour Forseti,

Votre PS.

Comme vous le savez, une AG est contestable dans les deux mois d'un envoi recommandé du PV aux opposants et aux absents. Une assignation recevable portant sur une demande d'annulation de plusieurs résolutions est rétroactive. Si donc le Syndic fait effectuer des travaux avant que le délai de contestation soit passé, il peut être obligé de tout remettre en état. Il y a d'ailleurs une clause dans ce sens dans l'article 42. Ne rien signer et ne rien faire pour certaines résolutions en attendant d'être sûr qu'il n'y aura pas de contestation.

Comme beaucoup d'AG ont lieu en mai-juin, un PV vite distribué fait courir cette période en plein été et comme les gens sont en vacances (et le Syndic aussi) la copropriété s'endort.

Est-ce clair ainsi ? (et ce n'est pas une allusion

Ceci n'est pas applicable quand l'exercice n'est pas l'année civile.

Par forseti

Cette AG ne contient pas d'autre résolution que le changement de syndic.
??? Et l'approbation des comptes ?
oui bien sûr, vous avez raison.

L'absence de la gestionnaire du syndic en AG n'est peut-être pas votre seul problème: le syndic (ou plutôt son comptable) doivent aussi clôturer l'exercice et présenter les comptes pour approbation.
C'est fait et les documents m'ont été transmis.

Avez-vous un candidat syndic prêt à reprendre le flambeau ?
oui

Par yapasdequoi

Alors faites équipe avec ce futur syndic et organisez votre AG avec son aide.

Par forseti

@AGeorges : oui c'est clair, merci.

Par AGeorges

Bonjour Forseti,

(suite)

Bien sûr, il faudra faire une AG pour approuver les comptes, mais c'est une mécanique bien plus complexe puisque vous êtes censé les vérifier AVANT.

Votre Syndic est apparemment défaillant. Ne pas être capable d'organiser une AG dans le délai légal le prouve.

([url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1548]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1548[/url])

C'est clairement écrit ci-dessus.

Si votre Syndic "n'a pas le temps" de convoquer votre AG dans les délais, vous et vos conseillers syndicaux pouvez le faire à sa place. Je le répète, il faut juste respecter la procédure légale (LRAR, délai, etc.). Et dans ce cas, vous ne ferez une AG QUE pour élire un Syndic. La validation des comptes sera faite un peu plus tard. J'avais étudié cette possibilité il y a deux ans, et c'était tout à fait faisable. J'ai un peu oublié les détails.

Il faudra donc prévoir deux AG rapprochées. Mais ceux qui racontent, sur le net qu'il faudra attendre UN AN se trompent. Vous pouvez faire autant d'AG que vous voulez pendant une seule année. Le minimum est UNE.

Et comme indiqué, une AG appartient aux copropriétaires. La présence du Syndic est facultative, même si elle est dans les usages. Vous nommez un copropriétaire comme secrétaire, c'est parfaitement autorisé, vous vous faites élire président de séance, et vous gérez LE vote. Vous aurez préparé une feuille de présence avec les tantièmes (par exemple sur la base de celle de l'année dernière) et amené un ordinateur ou une calculette.

Par forseti

Merci @AGeorges.

Votre suggestion m'apparaît comme une excellente option.

Déroulé :

Étape 1 :

Le CS convoque une AG pour début juillet sans le syndic

Cette AG comporte uniquement les résolutions suivantes :

- constitution du bureau
- choix du syndic A sortant
- choix du syndic B

Étape 2:

Le syndic élu convoque ensuite une nouvelle AG qui comporte les résolutions suivantes :

- constitution du bureau
- approbation des comptes 2022
- quitus
- approbation du budget prévisionnel 2023
- approbation du budget prévisionnel 2023
- Fonds de roulement
- montant de la cotisation Fonds de travaux

Questions :

Étape 1. :

- le syndicat doit-il obligatoirement informer le syndic de la tenue de cette AG
- le syndicat peut-il organiser et gérer cette AG en toute autonomie pour un coût financier nul ?
- existe-t-il un risque que le syndic annule cette AG dans la mesure où ne serait pas invité en tant que représentant légal du syndicat ?

Étape 2. :

Si le syndic B est élu à l'étape 1 : c'est lui qui officiera et proposera l'approbation des comptes 2022 (sans le quitus puisque ce n'est pas lui qui a géré).

Est-ce bien possible et légal ?

Merci

Par AGeorges

Bonjour Forseti,

Pour votre étape 1, la difficulté provient du fait que vous ne pouvez pas squeezer le Syndic comme ça et que cela entraîne des délais.

Je vais tâcher de vous retrouver la procédure exacte.

Dans le principe, seul le Syndic est supposé pouvoir convoquer l'AG mais, en cas de défaillance, le Président du CS peut le faire en étant mandaté pour cela par le CS.

Il faut donc établir la défaillance, et cela implique :

- Un courrier recommandé émis par le CS, avec des signatures majoritaires,
- Un délai de réponse du Syndic,
- Le délai passé, réunion du CS qui vous mandate pour convoquer (avec un nouveau vote).

Après la convocation doit préciser que VOUS, Président, avez convoqué l'AG suite à xxx et xxx, conformément à l'article zzz de la loi ttt.

Au niveau de l'ordre du jour de cette étape 1, comment pouvez vous prévoir un vote pour l'ancien Syndic ? Ceci suppose :

- Qu'il va faire acte de candidature, ce qui n'a rien de certain,
- Qu'il vous adresse un modèle de contrat avec sa fiche de prestation, à jour.

Dans tous les cas, l'ancien Syndic garde un pouvoir de nuisance non négligeable. S'il convoque l'AG avec des résolutions farfelues et sans élection de Syndic, il faut prévoir comment réagir.

Visiblement, vous êtes en surcharge pour lui. Mais il vous doit normalement un préavis de trois mois. Ne peut-il pas vous "aider" à le quitter (on peut toujours rêver).

(à suivre, je vais rechercher mon modus operandi)

Par AGeorges

Re,

Voici mes notes (assorties des bases juridiques) :

UNE ASSEMBLEE GENERALE PAR AN ET PLUS

L'article 7 du décret du 17 mars 1967 impose la tenue, au moins une fois par an d'une assemblée générale des copropriétaires. Cette règle est d'ordre public, de sorte que même si le règlement de copropriété stipulait qu'une assemblée devait être tenue seulement tous les deux ans, la clause serait réputée non écrite.

QUI PEUT CONVOQUER L'ASSEMBLEE ?

L'article 7 du décret du 17 mars 1967 pose le principe selon lequel l'Assemblée Générale est convoquée par le Syndic. Ainsi un président de conseil Syndical (et non le conseil syndical) ne peut à lui tout seul convoquer une assemblée générale. Il en va de même pour une personne qui n'est pas copropriétaire.

Mais l'article 8 du décret du 17 mars 1967 donne également cette faculté au conseil syndical ainsi qu'à un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires à moins que le règlement de copropriété ne prévoit un nombre inférieur.

Dans cette situation, c'est tout de même le syndic qui convoque l'assemblée, mais à la demande des personnes énumérées à l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Enfin, si, en dépit de la demande de convocation du conseil syndical ou des copropriétaires représentant au moins un quart des voix, le syndic ne convoque pas (aucun délai n'est imposé), le Président du Conseil syndical peut adresser une mise en demeure au syndic. Cette mise en demeure ouvre alors un délai de huit jours, à l'expiration duquel (et pas

avant !) le président du Conseil syndical peut alors lui-même convoquer l'assemblée.

Si le Président du Conseil syndical ne convoque pas, l'article 50 du décret du 17 mars 1967 prévoit que chaque copropriétaire peut provoquer la convocation en saisissant en référé le Président du Tribunal de Grande Instance.

En dehors des hypothèses ci-dessus, personne d'autre ne peut convoquer une assemblée générale.

CONVOCATION PAR LE SYNDIC (article 7 du décret du 17 mars 1967)

Le syndic qui convoque doit être en exercice : la convocation n'est pas valable si le mandat du syndic est expiré, même si celui-ci, avant la fin de son mandat, avait été missionné par l'Assemblée Générale pour convoquer une nouvelle réunion (Cass. 3ème Civ. 26 mars 1997).

Par forseti

Merci @AGeorges

Premièrement :

L'article 7 du décret de 1967 précise :

Dans tout syndicat de copropriété, il est tenu, au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires.

Notre dernière AG s'est tenue avant le 10 juin 2022 et que le syndic n'a pas pris l'initiative de réunir l'AG au maximum 1 an après cette date.

Faut-il donc lire "une fois par année" : civile ou glissante ?

Deuxièmement :

L'article 14-1 de 1965 précise :

"l'assemblée générale des copropriétaires doit être réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent"

Notre syndic n'a pas manifesté le souhait de respecter cette obligation.

Aussi, et compte tenu du non-respect de l'une des dispositions supra, suis-je en droit, en tant que président du CS, d'exiger que le Syndic convoque une AG le plus rapidement possible (en tenant compte du délai de la Poste + 21 jours), à une date qui convient au Conseil Syndical et à l'heure habituelle (entre 18 et 20h), quelque part entre fin juin et mi-juillet ?

Et si oui faut-il nécessairement un vote à la majorité du CS pour le faire ?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Dans une précédente réponse, il me semble vous avoir fourni le texte sur lequel vous appuyer.

Article 8

Modifié par Décret n°2019-966 du 18 septembre 2019 - art. 8

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.

...

Vous pouvez vous passer du vote du CS. Rien ne l'impose formellement, mais votre démarche en tant que Président du CS doit quand même avoir l'aval du CS. Sinon elle n'aura pas de sens et peu de chance d'aboutir à un résultat quelconque si vous êtes seul sans majorité pour vous soutenir en AG.

Avez-vous le soutien du CS ? de plusieurs copropriétaires ? Ou bien êtes vous seul à critiquer le syndic ?

Par AGeorges

Bonsoir Forseti,

Premièrement :

A part la première année avec une copropriété qui n'a pas forcément été créée au 1er janvier, disons que c'est l'exercice comptable qui sert de repère. Vous l'alignez sur une année civile. Il faudra donc au moins faire une AG par année civile. Dans le temps troublé de la période sanitaire, le gouvernement a été obligé de publier des ordonnances pour valider le non-respect de ce rythme minimum des AG. Ce qui n'a pas empêché un certain nombre de Syndics de ne pas respecter les règles strictes de dates qui étaient imposées.

Deuxièmement :

SVP, relisez soigneusement les autres textes proposés.

Distinguez clairement ce que vous pouvez faire :

- en tant que Président du CS

- en tant que représentant du CS mandaté par un vote majoritaire du CS sur un sujet précis et consigné par un PV.

La difficulté tient dans la partie où mon texte indique 'sans délai'. Vous allez devoir forcer un délai.

1. Au nom d'une décision du CS (donc communiquée via un PV de réunion signé par tous/majorité), vous demandez au Syndic de convoquer une AG avant telle ou telle date, dans le cadre du respect de la limite légale. Malheureusement, si le Syndic vous obéit, vous n'avez pas vraiment le contrôle de l'ordre du jour (c'est incertain pour moi). Vous devez donc y aller un peu au bluff et communiquer l'ordre du jour proposé par le Conseil Syndical.

Vous devez alors ATTENDRE que le Syndic réponde. La logique veut que cette attente ne dépasse pas le 21ème jour franc avant la date demandée. Donc, regardez bien le calendrier.

(et regardez bien comment fonctionne le système des JOURS FRANCS).

Sans réponse au délai, vous envoyez une nouvelle LRAR avec une mise en demeure de convoquer l'AG, et là, le Syndic a HUIT jours pour répondre.

Une absence de réponse vous donne le droit, à VOUS, Président du CS, de convoquer l'AG.

Désolé, ce n'est pas très simple, mais je ne crois pas avoir compliqué par plaisir et je n'y peux donc rien. De plus, cette procédure doit être un mix de diverses recommandations de spécialistes comme l'ARC.

Par AGeorges

Forseti,

Pour mémoire, l'article 8 dit "par le Conseil Syndical", il ne dit pas "par le Président du CS".

Le seul moyen officiel et sans contestation de respecter ce texte est un PV de réunion signé de la majorité du CS. Que vous vous chargiez de la communication n'est pas anormal, mais ne laissez pas la voie libre au CS pour dire que vous ne pouvez pas décider seul, même ayant été élu depuis quelque temps. Ce serait fort imprudent.

L'article 8 est aussi intéressant parce qu'il vous autorise à fixer l'ordre du jour (j'avais des doutes sur ce sujet). Il faut tout de même que le Syndic respecte ce droit. J'ai diverses expériences négatives dans ce domaine ! Mais rien ne vous empêche d'essayer.

Par forseti

Merci à tous les deux.

@yapadequoi : oui soutien de la majorité du CS.

@AGeorges : vous avez tout à fait raison de rappeler les précautions et règles que doivent respecter le Président du CS.

La procédure, un brin délicate à appliquer, est très claire.

Cependant, la contrainte exercée à l'endroit du syndic soulève deux questions :

1/Sa justification

Le non-respect de tenir une AG incluant la décision d'approbation des comptes avant le 30 juin, sachant que la loi ne prévoit aucune sanction n'est prévue, constitue-t-il un motif suffisamment grave pour engager cette procédure ?

2/Ses conséquences en terme de choix de la date et de l'heure

La contrainte ne risque-t-elle pas d'inciter le syndic à fixer d'autorité une date et une heure qui l'arrange (exemple à 15h) à laquelle un grand nombre de copropriétaires ne sera pas forcément disponible ? (nota : puisque l'AG décide également du changement de syndic, il est prévu que le nouveau syndic vienne se présenter. Il faut donc qu'il soit disponible). Autrement dit, y a-t-il moyen de demander au syndic de proposer plusieurs créneau, avec éventuellement un autre chargé d'immeuble que l'habituel ?

Merci

Par AGeorges

Bonjour Forseti,

1/ Nul n'est tenu à l'impossible. Si votre Syndic ne trouve pas le temps entre le 1er janvier et le 30 juin de finaliser vos comptes, qui pourrait vous reprocher de procéder à son remplacement en deux étapes a/ trouver un autre Syndic et b/ lui faire reprendre vos comptes + les vérifier

2/ C'est pour cela que VOUS allez fixer la date ET l'heure, le lieu usuel qu'il faudra penser à réserver, difficulté supplémentaire. Mais, comme je vous l'ai indiqué à plusieurs reprise, éviter le pouvoir de nuisance du Syndic va être difficile. D'où ma proposition d'essayer de conclure un gentleman agreement. Il n'a pas le temps de s'occuper de vous. Vous le comprenez, vous ne ferez pas de procédure pour ses manquements et il vous laisse partir tranquillement. Tout cela sans écrits, bien sûr.

A moins qu'un autre intervenant trouve une autre méthode. La loi est parfois raide, parfois imprécise en copropriété. Pour ma part, je considère qu'elle est un peu trop déséquilibrée en faveur des Syndics, mais il faut savoir que leur lobbying est important quand de nouvelles lois se profilent à l'horizon, et qui gagnerait de la disparition des Syndics si le métier était trop difficile ? La question s'est posée pendant la période sanitaire et la réponse a été en faveur des Syndics. Par exemple, dans les premières ordonnances, la prolongation du mandat de Syndic a été prévue, mais PAS celle des conseillers Syndicaux. Ce qui a été corrigé après.

Par forseti

Merci @AGeorges

Votre suggestion de Gentleman Agreement constitue une excellente suggestion. Me conseillez-vous le DG du syndic pour cela ?

Au delà de l'obligation de voter le budget dans les 6 mois de la fin de l'exercice comptable précédent, mentionné à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, je m'interroge sur le préjudice occasionné par un vote postérieur au 30 juin, de façon à renforcer l'argument.

L'ARC apporte un élément ici
: [url=https://arc-copro.fr/documentation/y-t-il-un-delai-pour-presenter-et-approuver-les-comptes-que-se-passe-t-il-en-cas-de]https://arc-copro.fr/documentation/y-t-il-un-delai-pour-presenter-et-approuver-les-comptes-que-se-passe-t-il-en-cas-de[url] :

"Le non-respect de ce délai par le syndic l'expose à une action en réparation de la part d'un copropriétaire lésé par sa faute, sur le terrain de la responsabilité civile délictuelle (art. 1382 du Code civil). En d'autres termes, si un copropriétaire s'estime lésé à cause d'une présentation tardive des comptes (exemple : un bailleur qui ne peut pas régulariser auprès de son locataire), il pourra engager la responsabilité du syndic en réparation du préjudice qui devra être établi (et chiffré).

Connaissez-vous d'autres préjudices qui ont pu conduire le législateur à imposer un délai de 6 mois ?

Merci

Par AGeorges

Hello Forseti,

La responsabilité d'une simple gestionnaire est un peu limite, en effet. Surtout que, visiblement, la votre n'est pas capable de vous gérer dans les délais légaux. Disons que regardez QUI a le titre de Syndic, en principe c'est indiqué sur le contrat, et contactez cette personne.

L'exemple de l'ARC est excellent, encore faut-il que vous ayez des copropriétaires-bailleurs chez vous. Pour les résidences anciennes, c'est assez courant. Un héritier qui a déjà son logement et qui hérite ne déménage pas souvent.

Sinon, globalement, la gestion des charges est souvent survalorisée dans le budget. En fin d'exercice, le Syndicat doit donc REMBOURSER de l'argent aux copropriétaires, et cela n'est possible qu'un certain temps après l'approbation des comptes. L'annexe 1 vous précise le montant en cause (par exemple, chez moi, le syndicat vote n'importe quoi en budget, sur proposition du Syndic et ce dernier se constitue ainsi un "matelas de gestion" énorme). Les copropriétaires pauvres ont du mal à payer, et le Syndic est susceptible de les poursuivre pour leur faire payer de l'argent qu'il devra rembourser ensuite ! Un comble.

Plus cette mécanique de remboursement est retardée, plus cela peut créer des difficultés dont le Syndic devra rendre compte. Il en va de même pour les travaux surestimés dont le surplus ne peut pas être restitué sans AG.

Enfin tout retard de 3 mois ou plus, ajouté au décalage d'un an et demi des comptes d'une copro, peut faire entrer le copropriétaire dans une zone de prescription, ce qui revient en partie à l'exemple de l'ARC.

Vous avez encore, dans un domaine annexe, et quand des travaux sont nécessaires, l'invalidation des devis, le plus souvent limités à trois mois, ce qui pénalise le Syndicat.

... Vous n'êtes pas obligé de tout retenir dans votre argument !