



## Reçu convocation pour AG bien après fin de contrat syndic

-----  
Par mic19

Bonjour,

Le contrat du syndic de notre copro a pris fin le 30/06/2025 ( Dates de validité du contrat du 23/02/2024 au 30/06/2025 soit 16 mois et 7 jours ) Pendant toute la durée de ce contrat nous n'avons reçu aucune convocation pour une AG ! Or le 25 Aout dernier soit presque deux mois après la fin du dit contrat nous avons reçu une convocation pour une AG qui doit ce tenir le 19/09/2025. J'aimerais savoir svp si cette convocation est bien légale ?

Par avance merci !

Cordialement

Michel.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Le mandat du syndic ayant expiré le 30 juin, en août la copropriété se trouvait légalement sans syndic.

En ce cas il peut être fait application du dernier alinéa de l'article 17 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 : 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.

Le syndic de fait n'avait plus qualité à convoquer l'assemblée générale mais tout copropriétaire avait cette qualité. Il faudrait donc vérifier qui est signataire de la lettre de convocation.

Première hypothèse : la lettre de convocation est signée par le pseudo-syndic

L'assemblée a alors été convoquée par une personne non habilitée.

Néanmoins elle se tiendra probablement mais elle pourra être annulée selon les dispositions de l'article 42 à la demande de tout copropriétaire qui n'y aura pas participé ou qui aura voté contre toutes les résolutions qui auront été adoptées.

Un tel copropriétaire devra, obligatoirement représenté par un avocat, saisir le tribunal judiciaire dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès verbal de l'assemblée générale pour lui demander de prononcer la nullité de l'assemblée.

Seconde hypothèse : la lettre de convocation est signée par un copropriétaire.

Si ce pseudo-syndic a pris la précaution de faire signer la lettre de convocation par un copropriétaire, l'assemblée est légalement convoquée même si, matériellement, tout a été organisé par le pseudo-syndic.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

@Nihilscio : il y a une coquille dans "seconde hypothèse"

J'envisage une 3eme possibilité (car il semble que dans cette copropriété personne ne s'émeut) que l'AG se tienne et

vote à nouveau pour ce syndic, et que tout continue comme si de rien n'était.

Que fait le Conseil Syndical ? Il aurait dû secouer le syndic avant la fin de son mandat ...

-----  
Par Nihilscio

Merci de m'avoir signalé la coquille. J'ai corrigé.

Effectivement, on peut s'attendre à ce que l'assemblée convoquée tardivement reconduise son syndic qui ne l'est plus vraiment.

Il est possible qu'un copropriétaire trouve une faille dans le fait que l'assemblée n'ait pas été régulièrement convoquée et la fasse annuler. Du coup, le mandat de syndic serait annulé. Mais cela prendra du temps, la justice n'est pas très rapide et généralement, lorsqu'une assemblée est annulée, une nouvelle assemblée, régulièrement convoquée, ratifie ce qui a été décidé par la majorité des copropriétaires.

L'obligation de recourir à un avocat met un frein à bien des velléités d'agir pour de seuls motifs de forme ou de procédure.

La vraie question porte plutôt sur la passivité des copropriétaires et, en premier lieu, sur l'action du conseil syndical et ce n'est pas en contribuant à encombrer les tribunaux qu'on apportera les solutions adaptées.

-----  
Par mic19

Bonjour,

Merci beaucoup pour vos réponses !

Cordialement

Michel