Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Expiration du mandat de syndic et paiement des charges

Par JG CS 06

Bonjour à tous
Je souhaite savoir si lorsque le mandat du syndic a expiré, il est possible de ne plus payer les charges tant qu'il n'a pas pris l'initiative de faire voter une durée cohérente avec l'exercice comptable.
Je m'explique : j'avais demandé que son mandat corresponde à 1 ou 2 années correspondant à l'exercice comptable. Il se trouve alors qu'il a réussi à faire voter une durée de 18 mois, jusqu'à juin, l'exercice comptable étant calqué sur l'année civile.
A mon sens, à partir du moment où il ne pourrait être mis en cause pour ne pas avoir poursuivi les impayés de charges à partir de cette date (il pourrait se retrancher sous l'expiration du mandat) il ne serait pas illogique de ne plus honorer les paiements afin de l'obliger par la suite à proposer des durée cohérente. Je suppose, par ailleurs, que la gestion d'affaires ne pourrait s'appliquer dans cette hypothèse.
J'attends votre expertise, merci de votre attention
Cordialement

Par Nihilscio

Bonjour,

Un mandat de syndic peut très bien être de dix-huit mois.
Si le mandat de votre syndic a expiré en juin, il y a un problème.

Il n'est pas sûr qu'en cessant de payer vos charges vous facilitiez la solution du problème.

Les tribunaux n'acceptent pas de légitimer un syndic sans mandat explicite par la gestion d'affaire mais si les actes accomplis par le syndic qui n'a plus de mandat ne sont pas contestables en soi, rien n'empêche l'assemblée générale de les ratifier à posteriori en approuvant les comptes et c'est généralement ce qu'on fait.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le budget prévisionnel a-t-il été voté pour 2022 ?
Si oui, les provisions sont exigibles et le syndic peut vous poursuivre pour impayé.
Si son mandat est expiré, il ne fera plus rien et vous n'avez plus de syndic. Il faut rapidement nommer un concurrent sinon vous serez mis sous administration judiciaire ... ce qui coute en général nettement plus cher !

Votre demande ne tient pas debout : Si l'exercice et le contrat sont sur la même période, comment le syndic peut-il clore l'exercice écoulé, convoquer une AG pour présenter les comptes si son contrat est expiré ?

Par JG CS 06

Bonjour et merci pour vos réponses.
Oui le budget 2022 est voté. Les 18 mois peuvent être justifiés s'ils permettent de se prononcer en AG sur les comptes, dans les 6 mois de la fin d'exercice, et la mise éventuel en concurrence d'un nouveau syndic, ce qui n'a jamais été le cas. Par exemple, nous attendons toujours la convocation pour l'approbation des comptes 2021 alors que l'exercice a été clôturé le 31/12 - bien l'application de la loi -. Et, le mandat expirant en juin prochain, vous imaginez les décalages, donc je pense quand même que la mise sous séquestre des charges me fait courir le risque au pire de changer de syndic sinon qu'il applique les règles en sa qualité de professionnel, ce qui n'est pas mon cas. Je sais ce que vous allez écrire, mais le président du conseil syndical n'est d'aucun secours..tout va bien..le syndic agit...etc..

Par Nihilscio

Le syndic a donc bien un mandat, et, le budget ayant été voté, vous devez payer les provisions trimestrielles.
Le problème n'est pas la durée du mandat du syndic mais l'approbation des comptes 2021. Il faut exiger que l'assemblée soit convoquée. La convocation est de droit si elle est demandée par le conseil syndic ou par des copropriétaires représentant au moins un quart des voix.

la mise sous séquestre des charges : vous ne pouvez le faire de vous-même et le tribunal refusera de l'ordonner.

Par yapasdequoi

Même réponse ! Ne pas payer les charges est la pire des solutions et ne traitera pas le problème.
Si le président du CS ne fait rien, changez le.
Et exigez la convocation d'une AG pour présentation des comptes 2021 en appliquant les textes ci-dessous :

Article 8
Modifié par Décret n°2019-966 du 18 septembre 2019 - art. 8
(...)
Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du présent décret.

Article 50
Modifié par Décret n°2019-966 du 18 septembre 2019 - art. 8
Dans l'hypothèse prévue à l'article 8 (3e alinéa) ci-dessus, le président du tribunal judiciaire, statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée.

Une mise en demeure, restée infructueuse pendant plus de huit jours faite au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical doit précéder l'assignation à peine d'irrecevabilité. Celle-ci est délivrée au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical.

Par JG CS 06

Bonjour et merci pour ces explications.
Cordialement