



Mandat de syndic et majorité introuvable ?

Par JG CS 06

Bonjour

Je souhaite savoir ce qu'il en serait du mandat de syndic qui vient à expiration si le vote ne peut avoir lieu à la majorité de l'article 25 ni à celle de l'article 25-1.

Il semble que l'article 24 ne puisse pas suppléer ces articles, et à mon sens il devrait y avoir une convocation du syndicat par le président du CS, voire même par tout copropriétaire si ce dernier n'agit pas dans un bref délai.

Quelle est votre analyse.

Merci, cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si le mandat arrive à expiration, il est expiré...

Le vote porte sur les contrats proposés à l'ordre du jour, il peut y en avoir un ou plusieurs.

Il arrive en effet (notamment si plus de 2 contrats sont proposés) qu'aucune majorité article 25 ne se dégage.

Dans ce cas, à la date d'expiration du contrat en cours, la copropriété n'a plus de syndic.

L'article 17 de la loi n°65-557 indique :

"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."

En pratique, le CS devra se mobiliser pour inciter les copropriétaires à voter, donner leur mandat ou encore voter par correspondance. L'absence de syndic est toujours préjudiciable à une copropriété, notamment personne ne paye les factures ... d'où pénalités/résiliations/etc

Par coproleclos

Bonjour

L'élection du syndic se vote à la majorité absolue de l'article 25 et de l'article 25-1 sous conditions.

L'article 25-1 correspond au 24.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313590]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313590[/url]

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313594

Il paraît étonnant que le 25-1 n'obtienne aucune majorité. Dans ce cas il y aurait un grave problème dans votre syndicat.

Si au 25-1 l'AG ne donne pas mandat à un syndic, vous en êtes dépourvu et il faut faire appel au TJ pour en nommer un.

Mais effectivement le CS peut réunir une AG (dans les délais normaux) supplémentaire qui statuera sur un contrat, du moins il faut l'espérer car sinon c'est la case tribunal obligatoirement. Il faut que les proprios prennent conscience que si dans notre pays la justice est gratuite, les avocats ne le sont pas : ce sera entre 5 et 10000 euros avec l'expert nommé par le tribunal.

Prenez dès à présent un ticket de loto ou soyez tous raisonnables.

Bien à vous.

Par AGeorges

Bonjour JG CS,

Attention, on ne peut pas lire l'alinéa 4 de l'article 17 sans avoir bien lu l'alinéa 3 AVANT. (Mme Yapasdequoi, SVP)

La possibilité de convoquer une AUTRE AG, via le Conseil Syndical ou UN copropriétaire, n'est PAS ouverte si l'AG a été incapable d'élire son Syndic. C'est ce que dit l'alinéa 3. L'Alinéa 4 s'applique aux autres cas (Syndic décédé, disparu, démissionnaire, etc.)

Votre texte pourrait se corriger ainsi :

Je souhaite savoir ce qu'il en serait du mandat de syndic qui vient à expiration si le vote ne peut avoir lieu à la majorité de l'article 25 ni à celle de l'article 25-1 (ou 24, c'est itou).

A mon sens il ne peut y avoir une convocation du syndicat par le président du CS, ni même par tout copropriétaire puisque l'article 17 dit le contraire.

Le Syndic judiciaire resterait-il le seul "choix" ?.

Quelle est votre analyse.

Si vous le permettez !

Et ma réponse serait OUI à la dernière question.

Par JG CS 06

Bonjour à tous

Merci de vos retours instructifs; J'ai suivi vos commentaires et c'est donc la raison pour laquelle je ne vous remercie que maintenant, après que chacun se soit exprimé, de façon que j'ai une vue d'ensemble.

Cordialement

Par Nihilscio

Le Syndic judiciaire resterait-il le seul "choix" ?.

Non.

L'assemblée peut très bien malgré tout être convoquée par un copropriétaire.

Si la régularité de cette assemblée est contestée, elle sera déclarée nulle.

Mais si personne ne conteste, elle est réputée valable et deviendra incontestable deux après la notification du procès verbal.

Le risque est en pratique assez faible. Il faut qu'un copropriétaire décide de payer un avocat pour avoir le plaisir de faire annuler l'assemblée. Si la copropriété est gérée normalement, le juge fera au plus simple. Il nommera comme syndic provisoire le syndic élu au cours de l'assemblée contestée. Le syndic convoquera l'assemblée et remettra la nomination du syndic à l'ordre du jour.

Par AGeorges

Traduction :

Tuez donc le voisin qui vous embête.

Si vous n'êtes pas pris, après, vous serez tranquille.

(et si vous êtes pris, vous serez tranquille aussi et au frais)

Pas mal pour un forum juridique !

Par Nihilscio

La dernière intervention est inepte. Ce n'est pas une traduction, c'est une dénaturation.
Nous sommes dans le cadre du droit civil et non du droit pénal. Il n'est pas question de tuer ou exercer aucune voie de fait sur quiconque.

Supposons que l'assemblée générale n'ait pu désigner le syndic et que le président du conseil syndical ou un autre copropriétaire ait pris l'initiative de convoquer l'assemblée, cette seconde assemblée parvenant cette fois à désigner un syndic. Que peut-il se passer ?

Première hypothèse.

Le procès verbal est notifié aux opposants et aux absents non représentés n'ayant pas voté par correspondance. Personne ne conteste.

Passés deux mois à compter de la notification, toute contestation de la régularité de l'assemblée deviendra irrecevable.

Seconde hypothèse.

Un copropriétaire veut contester la régularité de l'assemblée. Pour cela, représenté obligatoirement par un avocat qu'il devra payer, il devra saisir dans les temps, deux mois, le tribunal judiciaire. Il fera constater que l'assemblée a été convoquée par une personne qui n'était pas habilitée à le faire. Le tribunal lui donnera raison et prononcera la nullité de l'assemblée et donc la nullité du mandat du syndic élu par l'assemblée irrégulièrement convoquée.

La nullité du mandat du syndic étant judiciairement reconnue, il faudra ensuite requérir du président du tribunal judiciaire qu'il ordonne la nomination d'un syndic provisoire. Le juge, constatant que la copropriété est gérée de fait, nommera très probablement la personne en place comme syndic provisoire : c'est évidemment le plus simple. Ce syndic provisoire convoquera à nouveau l'assemblée qui se prononcera sur le mandat de syndic. Elle pourra tout aussi bien confirmer celui qui a été initialement élu dans des conditions irrégulières qu'en désigner un autre.

Par AGeorges

Ces choses là ont été établies depuis bien longtemps.

J'ai été l'un des premiers à dire que, dans une Copropriété, ce qui comptait n'était pas la légalité mais la non-contestation. Ce n'est donc pas la peine de le démontrer, c'est déjà clair.

Mon étonnement vient juste du fait que c'est un héraut du respect de la loi et du juridique qui recommande de faire n'importe quoi en supposant que cela ne sera pas contesté.

C'est le monde à l'envers.

Bien sûr, mon 'exemple' était exagéré, c'est une évidence. Enfoncer une porte ouverte ne mène à rien.

Nous voilà sur le darkweb. Comment contourner les lois sans trop de risques. Pas mal !

Par Nihilscio

La ridicule indignation à la Tartuffe de Sa Suffisance est tout simplement ridicule.

Elle me rappelle une étudiante s'exclamant pendant un cours sur les baux commerciaux : « Mais c'est hors la loi ! » à quoi le professeur répondit : « Mais ce n'est pas grave d'être hors la loi ! ». Quand on possède un minimum de bon sens, on ne met pas sur le même pied le code pénal qui interdit de tuer père et mère et une disposition sur la convocation d'une assemblée générale de copropriété. Les copropriétaires ont fini par se réunir et désigner leur syndic. Si tout le monde est content, tout est bien, on ne va pas encombrer les tribunaux quand on est d'accord.