



Payer à un syndic qui ne l'est plus ??

Par zouriteman

bonjour ; le mandat de notre syndic a expiré le 30 Septembre, faute pour lui d' avoir convoquer l' A.G. annuelle dans les délais légaux. Cette AG ne se tiendra que vers le 20 novembre, et il est fort possible que nous changions de syndic. Doit-on suspendre le paiement de nos charges (celles du 4T26) , car est-ce normal de payer celles-ci à un syndic qui ne l'est plus, juridiquement et légalement ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le syndic est seulement gestionnaire, les appels de charge sont versés sur le compte de la copropriété.
Le changement de syndic ne justifie pas l'absence de paiement des charges trimestrielles.

Le syndic a-t-il envoyé les convocations pour la prochaine AG avant la fin de son mandat ?
La convocation contient-elle un ou plusieurs contrats de syndics concurrents ?

Que fait votre conseil syndical ?

Par Nihilscio

Bonjour,

D'un strict point de vie juridique on ne peut que vous suivre quand vous dites que la situation est anormale.

Mais il faudrait aller un peu plus loin dans la réflexion. Des copropriétaires avisés et, surtout, un conseil syndical avisé ne laissent pas un syndic achever son mandat sans qu'une assemblée soit convoquée.

Votre syndic n'est plus habilité à recevoir des provisions et, plus largement, à gérer la copropriété.
Cela dit, il vous appartient d'apprécier où est votre intérêt. Si vous ne payez pas vos provisions vous n'êtes pas en tort à l'égard du syndicat. Mais vous avez peut-être tout même intérêt à poursuivre avec un syndic qui, quoique dépourvu de mandat, continue néanmoins à gérer la copropriété. Le syndicat a-il des salariés ? S'il y en a un, que vous le rencontrez dans l'escalier, qu'il vous annonce qu'il n'a pas reçu son salaire, que lui répondrez-vous ?

Par zouriteman

reponse à Y pas de Quoi

- 1) si je ne paye pas , qui pourra venir me le reprocher ? certainement pas le syndic qui ne l'est plus .
- 2) envoi des convocations AVANT la fin de son mandat : réponse NON !
- 3) Conseil Syndical : envoi lettre recommandée , article 8 du décret : mise ne demeure de convoquer sous 8 jours.
actuellement nous préparons les convoc, mais gros travail et grosse dépense à avancer sur notre poche personnelle (duplication en 40 exemplaires de 30 pages de la convoc, envoi en recommandé environ 10? par pli , etc ...)
- 4) bien sur , 2 contrats de syndic concurrents

Par zouriteman

réponse à Nihisco :
merci d' avoir confirmé que le syndic n'est plus habilité à recevoir des provisions ou fonds financiers.

Salariés : NON , aucun , heureusement !

Role du C.S. : oui , le C.S. a alerté plusieurs fois depuis Juillet , ce syndic négligent , y compris vers le 5 Septembre, ou

la date limite d'envoi approchait (30 SEPT moins 21 jours)

Quand à faire plus , je vous laisse me trouver la solution PRATIQUE , et qui ne coûterait que quelques EUROS à celui qui la ferait (membre du C.S. ou son Président) en frais à débours.

Ceux qui me diront qu'il suffisait de faire une REQUETE au Président du Tribunal, feraient bien d'en avoir fait une eux mêmes d'abord, pour s'apercevoir qu'il faut passer obligatoirement par AVOCAT, et que celui-ci ne travaille pas gratuitement , minimum 500 ? (j'en ai fait l' expérience !!)

Par yapasdequoi

Pour ce qui concerne le syndic, son mandat est terminé, et donc ne peut en effet plus vous poursuivre pour impayé. Toutefois ce n'est pas lui qui est pénalisé en cas d'impayé, c'est la copropriété. Le prochain syndic nommé devra s'en occuper, avec probablement des frais supplémentaires si vous ne payez pas spontanément. En plus étant membre du CS c'est un fort mauvais exemple pour les autres copropriétaires ...

Pour le conseil syndical, il doit maintenant assumer sa propre négligence, qu'il tente de rattraper au mieux. Quand le CS est inactif, le syndic rigole et c'est au final encore la copropriété qui en pâtit.

Par yapasdequoi

Si pour payer vos charges, vous faites un virement direct vers le compte de la copropriété (méthode recommandée), l'argent ne passe pas par le syndic. Il n'a rien à faire, et il n'y a aucune conséquence.

Vous pouviez lancer sans attendre la fin du mandat une convocation selon l'article 8 du décret 67-223

pour mémoire :

"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 zouriteman

Y Pa de Qoui :

j' ai déjà dit que nous avons bien fait une M E D par LAR au syndic (exiger convocation sous 8 jours) le 20 septembre, sans résultat évidemment.

Et que nous voulons effectivement convoquer nous mêmes une AG , mais nous nous heurtons aux problèmes du travail important à faire , au prix à payer d'avance de notre poche (au moins 600 ?) , et à la difficulté de disposer de la liste complète et à jour des propriétaires (avec la bonne adresse) , sans compter qu'il faut trouver et PAYER la location d'une salle de réunion (ailleurs que chez l' ex - syndic !)

Par yapasdequoi

Je ne conteste pas que c'est beaucoup de travail et de frais... Il aurait été judicieux d'anticiper.

Mais cette situation ne justifie en rien de ne pas payer vos charges. On ne va pas vous dire autre chose sur un forum juridique.

Par Nihilscio

Difficile d'affirmer qu'on est obligé de virer des fonds sur un compte que personne n'a en principe plus le droit d'utiliser.

C'est surtout une question pratique d'intérêt à faire ou à ne pas faire.

Je suis porté à penser que les copropriétaires ont intérêt à fermer les yeux pendant quelques semaines sur l'absence de qualité du gestionnaire de fait qui n'est plus syndic simplement pour éviter une suspension des paiements aux créanciers.

Par yapasdequoi

Rappel de la loi 65-557 :

Article 14-1

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2023

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 171 (V)

I.- Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Que la copropriété soit sans syndic ne dispense pas du versement.