



Résiliation syndic car pas d'AG 2022

Par MaitreN

Bonjour à toutes et tous,

Copropriétaire dans un immeuble typique marseillais, nous souhaiterions avec le conseil syndical mettre un terme au syndic actuel et passer en syndic bénévole (je m'occuperai de la gestion).

Le contrat du syndic actuel a pris fin le 09/08/2022 conformément à l'AG 2021. Celui-ci n'a pas convoqué d'AG en 2022 et ne répond plus à nos appels/emails depuis plusieurs mois.

Par conséquent, nous avons envoyé une LRAR en début de semaine, leur informant de notre intention de mettre un terme à leur contrat (celui-ci étant théoriquement résilié depuis le 09/08/2022) et de nous transmettre tous les comptes et documents avant 15 jours. Une fois les comptes vérifiés et le compte bancaire ouvert, nous leur demanderons de vider le solde.

Que devons-nous faire s'ils refusent de nous transmettre les comptes et les documents ?

Merci beaucoup pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous prenez les démarches à l'envers !

Le syndic sortant ne vous doit STRICTEMENT RIEN. D'ailleurs c'est qui "nous" ?

Il faut d'abord désigner un nouveau syndic par une AG. Ensuite avec le PV de l'AG, le nouveau syndic pourra obtenir la transmission des archives, la comptabilité et la signature sur le compte.

Il n'y a pas d'argent à "virer", simplement changer le mandataire auprès de la banque, qui demandera elle aussi le PV de l'AG.

A lire :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT00000880200]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT00000880200[/url]

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006061423]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006061423[/url]

NOTAMMENT :

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.

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.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent article, la convocation est notifiée au syndic.

ATTENTION : vos connaissances de la législation semblent assez maigres pour exercer la fonction de syndic. Vous devriez au minimum adhérer à une association pour vous former et vous épauler.

Par MaitreN

Bonjour,

Merci pour votre retour rapide.

Nous = conseil syndical.

Le nouveau syndic sera bénévole et je m'occuperai de la gestion. Est-ce vraiment obligatoire de convoquer une AG (à partir du moment où la majorité s'est déjà mise d'accord par email) sachant que le contrat du syndic actuel a pris fin depuis le 09/08/2022. Si c'est obligatoire, qui doit s'occuper de l'AG, le syndic actuel alors qu'il n'est plus en contrat théoriquement ??

Par yapasdequoi

Combien de lots dans votre copropriété ?

Une consultation par mail ne remplace pas une AG... sauf cas particulier.

Déjà "nous" n'existe pas en tant que tel. C'est le président du conseil syndical qui doit écrire au syndic.

Par MaitreN

6 lots / 4 propriétaires.

Oui la LRAR a été signée par le conseil syndical et envoyée au syndic.

Donc, il faut que le président du conseil syndical convoque une AG (avec le syndic actuel ou pas ? Sachant que son contrat est terminée depuis le 09/08/2022) pour voter le changement de syndic ? On ne pourra pas valider les comptes 2022 puisqu'on ne les a pas...

Par yapasdequoi

Oui, au delà de 5 lots, l'AG est OBLIGATOIRE.

Lisez les articles que j'ai cités plus haut et vous aurez votre réponse.

Si le syndic sortant est récalcitrant, vous amortirez d'autant plus votre adhésion à une association (type ARC ou CLCV).

Ou alors prenez un avocat (après avoir voté un budget pour les frais de justice)

Par coproleclos

Bonjour,

Depuis le 9/08/2022, date de fin du contrat du syndic, vous en êtes dépourvus à ce jour.

Il appartenait au CS en la personne de son président, de mettre en concurrence le syndic sortant, tels que prévu par la loi de 1965 et le décret de 1967 sur la copro.

Votre CS a donc manqué en ses prérogatives.

Lisez bien les liens qui vous ont été communiqués plus avant de ce fil de discussion, plus particulièrement les chapitres concernant les copropriétés dépourvues de syndic.

Une AG est donc obligatoire pour changer le mode de gestion et la désignation du nouveau syndic. Juridiquement le syndic sortant n'a pas à être convoqué ; il n'est utile que pour la transmission des fonds et des documents du syndicat, mais pas avant la nomination du nouveau syndic par l'AG car c'est une opération syndic/syndic auquel n'intervient pas le CS selon la structure qu'aura décidé l'AG.

D'autre part il existe deux types de gestion non professionnelle de syndic : le syndic bénévole et le syndic coopératif.

Bien à vous.