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

Syndic inexistant

Par kitsune

Bonjour, nous avons envoyé, depuis plus d'une semaine, une lettre de mise en demeure au syndic pour convoquer une assemblée générale de copropriété. Pas de réponse. Npus lui avons demandé un rendez vous par mail pour vérifier les comptes 2021. Pas de réponse. Les comptes 2020 ne sont pas validés. Le contrat de gestion avec le syndic arrivera à échéance le 17 juin. Que pouvons-nous faire pour sortir de cette impasse ?
Merci par avance pour vos réponses. Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
Etes vous Président du Conseil Syndical ?

Réponse ici : [url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039345709]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039345709[/url]
"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."

Pour contrôler les comptes, si vous n'êtes pas au CS, c'est seulement entre la convocation et la date de l'AG.

Par kitsune

Merci . Nous n'avons pas élu de président.Je suis seulement membre du conseil syndical.

Par yapasdequoi

Alors dépêchez vous d'élire un président. Il a ce pouvoir de convocation dont vous vous privez [barre]bêtement[/barre].

Par AGeorges

Pour avoir un président, il suffit de vous réunir et de voter.
Ensuite, vous faites un PV et vous l'adressez au Syndic. Dans votre situation, une LR/AR serait recommandée.

La procédure est ensuite précise ...

- Envoi de la mise en demeure au Syndic, par le Président du CS, comme a dit yapasdequoi,
- Attendre 8 jours,
- Faire une nouvelle réunion du CS, dans laquelle le CS votera (à la majorité) le constat de carence du Syndic et missionnera son Président pour convoquer l'AG.
A nouveau, PV de cette réunion et envoi au Syndic,

A partir de ce moment, le Président du CS peut dérouler les étapes de convocation, à la date fixée par le CS.

Attention: ce n'est pas le Président du CS TOUT SEUL qui décide de convoquer l'AG, il DOIT être mandaté par la majorité des conseillers.

Il est possible que votre Syndic ne réagisse pas car il sait que vous n'avez pas de président donc pas de moyen d'action. A réception de votre LR/AR annonçant une nomination, il se peut qu'il se réveille. Dans ce cas, c'est lui qui fixera la date et déroulera les opérations.

Si vos comptes 2020 n'ont toujours pas été validés, ce Syndic est vraiment dans l'illégalité. La limite était juin 2021, semble-t-il ?

Par kitsune

Il n'est donc pas possible de convoquer une AG sans Président de conseil syndical. Merci beaucoup pour votre aide.Je vais informer les copropriétaires pour la marche à suivre et vous reviendrai en cas de besoin.

Par yapasdequoi

"Il n'est donc pas possible de convoquer une AG sans Président de conseil syndical."
Bah si c'est possible ! Avez vous lu les articles cités ?
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.

Par kitsune

Merci pour vos informations. Je prépare la convocation et vous reviendrai si besoin.

Par yapasdequoi

Et vous avez lu l'article 50 ?
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039345724]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039345724[/url]
Il faut donc d'abord passer par le tribunal...

Vous voyez bien qu'élire un président du CS sera moins compliqué ...

Pourquoi n'avez-vous pas de Président ? Un CS bancal fait la joie de tout syndic qui a ainsi les coudées franches ! Et vous en faites les frais.

Par kitsune

N'en voyant pas l'utilité , Personne n'a voulu s'investir. En voilà maintenant les conséquences.

Par yapasdequoi

Il n'est pas trop tard ! Faites vous élire. ça ira plus vite que de passer par le tribunal ...

Par kitsune

Et si nous attendions l'échéance du contrat de gestion avec le syndic ? Ce serait plus simple. Le conseil syndical pourra t'il aller récupérer tout le dossier chez le Syndic après l'échéance ?

Par AGeorges

N'en voyant pas l'utilité , Personne n'a voulu s'investir

Vous avez deux types de 'non-utilité' :
1. Pas de candidat, les conseillers étant effrayés par le poste
2. Pas de votants, les conseillers ne voulant pas avoir un chef qui leur impose sa volonté.

Quelques éléments :
- La loi ne fait appel au Président du CS que lorsque qu'il FAUT un référent pour faire avancer la copropriété. Dans une situation normale, la loi ne dit rien. Il n'y a donc que peu de contraintes ...
- Le Président du CS n'est pas le patron des Conseillers. Il peut être leur intermédiaire vis-à-vis du Syndic pour simplifier

les relations CS-Syndic. Mais cela ne peut se traduire par des décisions à deux, d'ailleurs, en général, c'est l'AG qui décide, donc ni le Syndic ni le Président.
- La Président ne doit pas tout connaître. Dans l'organisation du Conseil Syndical, il peut y avoir des commissions (même de 1 personne) qui s'occupent de divers aspects spécialisés. Par contre, il est tout de même utile qu'il soit raisonnablement organisé.

Le poste n'est donc ni très contraignant ni très dictatorial, à condition que ceci soit bien mis sur la table au début. En pratique, il faudrait être aveugle, muet et sourd pour dire qu'il n'y a pas de déviations ...

Par kitsune

Vos éléments seront mis sur la table à notre prochaine AG.. Merci

---
Par AGeorges

Et si nous attendions l'échéance du contrat de gestion avec le syndic ? Ce serait plus simple. Le conseil syndical pourra t'il aller récupérer tout le dossier chez le Syndic après l'échéance ?

Vous voulez dire attendre de ne plus avoir de Syndic ?
Pensez-vous vraiment que ce sera plus simple ?

En principe, la réponse à votre 2e question est NON. Le Conseil Syndical n'est pas un organe de gestion. Il faudra 'avoir' un nouveau Syndic et il n'y a que lui qui pourra récupérer les documents de gestion.

Par ailleurs, un Syndic en carence a des obligations et des délais qui peuvent se compter en mois, après une décision de tribunal, avec Syndic Judiciaire (saturés ?).

Pourquoi cette apparente volonté de ne pas avoir de Président ?

Par AGeorges

Vos éléments seront mis sur la table à notre prochaine AG.. Merci

L'élection du Président du CS ne se fait pas pendant l'AG (sauf si une suspension de séance est mise en place).
Il suffit de réunir les conseillers élus et de faire un simple tour de table. N'importe où et n'importe quand.

Il faut tout de même qu'une majorité se dégage pour UNE ou UN conseiller ...

Par yapasdequoi

On voit parfois des copropriétaires qui ont plus une attitude de "consommateur" que d'"acteur".
On voit parfois les membres du CS qui ont peur d'une dictature.
Mais c'est une totale incompréhension de la loi.

Le titre de Président donne un poids pour faire face au syndic, et procéder à certains actions qu'il faut sinon demander au tribunal.

Et attendre de ne plus avoir de syndic est encore pire (et un administrateur ad hoc nommé par le tribunal coûte assez cher ... inutilement !)

Il n'y a pas de "bon" syndic sans un CS qui fonctionne correctement (= constitué, informé et motivé)
Faites vous aider par une association. Pour une somme modique elle vous formera et vous assistera pour faire valoir les droits des copropriétaires face à ce syndic qui semble "négligent" (pour ne pas dire plus)