



## Renouvellement du conseil syndical en AG sans syndic pro

-----  
Par CpS

Bonjour,

Nous sommes dans une situation de fin de mandat d'un syndic pro, le 8 Janvier prochain.

Ce syndic pro. n'a pas lancé comme annoncé, la prochaine AG le 12 décembre de cette année.

Le conseil syndical, créé le 6 juin 2022 et comportant 6 personnes, n'a jamais été revoté (renouvelé) dans les 2 AG que nous avons faites AG du 6 juin 2022 et du 18 octobre 2024). Il ne reste plus que 3 personnes dans ce conseil. (l'un étant mort, les autres se sont désengagés.)

Ce conseil a pris la décision de lancer eux-mêmes l'AG :  
pour désigner un nouveau syndic  
Pour se renouveler eux-mêmes dans leur rôle.

Ont-ils le droit de faire voter leur propre renouvellement sans tierce partie officiellement effective ?

Ont-ils le droit de ne pas prendre en compte dans leur convocation les demandes faites au syndic actuel pour faire partie du conseil syndical ?

En vous remerciant par avance,  
Cdt

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le syndic est encore en exercice et peut encore convoquer une AG !

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 prévoit 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.  
(article 8 du décret 67-223)

Il y a un minimum de formalisme à respecter pour une telle convocation, mais c'est quand même mieux que de faire nommer un administrateur par le tribunal... sans compter que le coût est conséquent.

Qu'entendez-vous par "tierce partie" ? Ce sont les copropriétaires qui votent, pour ou contre les résolutions proposées. Les candidatures additionnelles au CS peuvent avoir lieu en séance.

Mais si vous voulez faire annuler les décisions ou l'AG toute entière, vous pourrez utiliser l'article 42. (avec un avocat, de bons arguments et aussi quelques économies)

-----  
Par yapasdequoi

J'ajoute que l'essentiel est de nommer un syndic afin de gérer la copropriété, le conseil syndical ayant un pouvoir très limité.

-----  
Par CpS

Merci

Pour la tierce partie je parle d'un syndic pro présent lors de cette AG pour acter les votes.  
Il n'y a pas de président connu dans le conseil ..est ce que les membres du conseil ont les mêmes droits dans ce cas ?

Un conseil peut exercer pendant plus de 3 ou 2 ans sans renouvellement ?

Cdl,

-----  
Par yapasdequoi

Non, le rôle d'un syndic n'est pas d'"acter" des votes.  
En AG il y a un président de séance qui est élu au début de l'AG, c'est ce président qui anime l'AG.  
Et ce n'est pas forcément (même si c'est courant) le président du CS.  
Il y a aussi un secrétaire (en général le syndic) qui rédige le PV.

Et les membres du CS ont autant de droits que les autres copropriétaires, ni plus ni moins.  
L'absence de président est préjudiciable, notamment dans ces circonstances.  
Mais d'après ce que vous dites, les membres du CS ayant été élus en 2022 (pour combien de temps ? 1an ? 3 ans ?) et dont il manque la moitié des membres n'a plus d'existence.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.(article 25 du décret 67-223)

Il va falloir vérifier qui convoque l'AG : si c'est le syndic en exercice, elle est valide. Si c'est un copropriétaire lambda (même s'il se présente comme "conseil syndical") c'est contestable.

-----  
Par yapasdequoi

L'important c'est de nommer un syndic et de reprendre la gestion légale.  
Ensuite vous pourrez envisager de poursuivre le syndic sortant pour tous ses manquements (Évitez de voter un "quitus" !)

L'autre approche plus rigoriste serait de faire annuler cette AG convoquée irrégulièrement, puis de faire nommer un administrateur provisoire par le tribunal, puis de voter pour un nouveau syndic au bout de plusieurs mois de flou et des conséquences financières pour la copropriété.

A vous de voir en consultant un avocat (comme déjà conseillé précédemment)

-----  
Par CpS

Merci pour votre aide  
Je vais chercher ces informations dans les PV des AGs.  
Pour l'instant, nous suivons la priorité de trouver un nouveau syndic pro.  
Cdl

-----  
Par yapasdequoi

Vous pouvez aussi relire les réponses, j'ai cité les articles de loi utiles.  
Voter pour un syndic pro au plus vite semble une approche pragmatique plutôt que de chipoter sur le CS.  
Le CS n'a plus aucun pouvoir à 3 au lieu de 6 membres (même s'il pensait en avoir...)