



Syndic qui n'est plus sur contrat .

Par gugus

Bonjour,
Notre syndic a dépassé de 3 mois la date de son contrat.
IL convoque les copropriétaires à une A.G le 07 octobre 2024.
Il ne se représente pas et nous lui fournirons le contrat d'un nouveau syndic.
Pour autant, il nous envoie les charges du 4 ieme trimestre.
Est ce légal ? que va faire le nouveau syndic qui va nous prendre en charge à partir du 07 octobre ?
Pouvez vous clarifier cette situation ,si c'est possible ?

Par yapasdequoi

Bonjour
Il manque des précisions :
Quelle est la date de fin de ce contrat ?
Quelle est la date d'envoi de la convocation ?
Le contrat du candidat syndic est-il joint à la convocation ?

Si l'envoi de l'appel de fonds est postérieur à la date de fin du contrat, vous pouvez en effet éviter de payer ... mais c'est reculer pour mieux sauter car vous restez tout de même redevable de votre quote part du budgetvis-à-vis du syndicat de copropriété, le syndic n'en est que le gestionnaire.

Par gugus

La date de fin de contrat du syndic est le 30 juin 2024.
La date d'envoi de la convocation est le luns 16 septembre.
Affirmatif, le contrat du candidat syndic est joint à la convocation.

Par gugus

Je sais que je dois payer les charges du 4ieme trimestre mais pas à l'ancien syndic qui ne se représentera pas le 07 octobre.
Je préfère attendre que le nouveau syndic me contacte pour lui payer le 4 ieme trimestre .
Est ce juste ?

Par yapasdequoi

Alors soit vous laissez couler et vous votez pour le nouveau syndic comme si tout était légal.
Soit vous avez le droit de considérer que cette convocation n'est pas valide, ni donc l'AG, et il faudra vous tourner vers le tribunal pour faire nommer un syndic.

Ceci vous coutera sans doute des frais additionnels, et ne vous libèrera pas plus de vos dettes de charges.
MAis c'est vous qui voyez.

Par yapasdequoi

Le paiement n'est pas "au syndic" mais au "compte de la copropriété".
Faites plutôt un virement sur le RIB de la copropriété.

Par gugus

Nous allons voter pour le nouveau syndic .

La question est : est il légal de payer le 4ieme trimestre à l'ancien syndic , qui n'aura été que 07 jours notre syndic pour ce 4ieme trimestre .

Par gugus

Faire un paiement sur le RIB de la copro ,me semble être une bonne solution.

Question bête : où trouver le RIB de la copro ?

Par yapasdequoi

Sur l'extranet du syndic, auprès du conseil syndical ou auprès du syndic.

Par gugus

Sur l'extranet du syndic ,il doit être bien caché , je ne le trouve pas ...

Par yapasdequoi

Regardez les relevés du compte bancaire de la copropriété.

Ou alors demandez au CS.

Par gugus

le C.S n'en sait pas plus . Ce syndic n'a tout simplement, peut être, pas fait de compte séparé.

Ca devrait être inscrit quelque part .

Par yapasdequoi

Votre CS semble bien mou. Il devrait avoir à disposition tous les relevés de comptes mensuels du compte de la copropriété.

Il conviendra de choisir des membres du CS un peu plus efficaces lors de votre prochaine AG.

En attendant, gardez bien de côté la somme nécessaire et vous régulariserez quand le nouveau syndic sera élu.

Par gugus

Effectivement ,il y a de la molesse du côté du C.S .

Pour autant , je ne le critique pas , car il faut un brevet de pilote pour s'y retrouver . Il est bien inscrit sur le contrat de copropriété qu'il y a un compte séparé ,mais sur les appels de fonds ,il y a le nom d'une banque ,ce qui ne nous dit pas grand chose . je vais faire comme vous le suggérer , mais sachez que sur 17 copropriétaires à qui ont a envoyé les infos à ce sujet , deux ont répondu!!

je crois que c'est aussi pour ça que des syndics sont si opaques concernant ce problème.

Par yapasdequoi

Il y a aussi des associations qui peuvent aider.

Pour être au CS il faut s'investir un peu ... se former et s'intéresser. Ce n'est pas un rôle honorifique.

En attendant il y a forcément un compte en banque qui permet de recevoir les appels de fonds et payer les factures.

Même si le nom de la banque ne vous dit rien, ce n'est pas une preuve ni dans un sens nio dans l'autre.

Le changement de syndic sera l'occasion de vérifier si c'est bien un compte séparé ou le compte de l'ancien syndic.

L'article 18 de la loi 65-557 dit que le syndic est chargé :

"-d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut

décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci ;"