



Assignation par mon syndic

Par **Guillaume54100**, le **16/10/2017** à **13:04**

Bonjour à tous

Je suis dans l'embarras et dans le doute face à un problème avec mon syndic.

Si quelqu'un a quelques connaissances pour m'éclairer je suis preneur !

Je suis propriétaire d'un appartement au sein d'une copropriété.

Nous avons élu un syndic ; son contrat a pris donc effet le 12/12/2015 et a pris fin le 1/01/2017 au maximum.

Il est précisé dans ce dernier qu'il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

Le 29 mai 2017 ; l'ensemble des copropriétaires a reçu une convocation pour une nouvelle AG en date du 29 Juin 2017.

Durant cette AG il a été question de la nouvelle désignation du syndic.

Il a durant cette séance été réélu pour une durée de 12 mois ; qui commencera donc le 29 Juin 2017 pour se terminer le 30 Juin 2018.

Par conséquent et durant la période (1^{er} janvier 2017 au 29 Juin 2017) je n'ai pas payé les honoraires du syndic mais je me suis acquitté de la partie charges de la copropriété.

Par ailleurs dans le montant des charges impayées s'élèvent à 1228 € :

Dont 713 euro de taxe foncière de 2016 alors les impôts me réclament à titre personnel 331 euro

Ce n'est donc pas du ressort du syndic de percevoir cette taxe

J'en déduis qu'au passage la facture est erronée.

J'ai reçu il y a quelques semaines une assignation au tribunal d'instance émanant de l'ensemble copropriétaires représenté par son syndic pour défaut de paiement des charges (en sus dommages intérêts et débours)

Notre syndic a fourni une attestation indiquant que l'assemblée générale du 29 Juin 2017 n'a fait l'objet d'aucune contestation devant les tribunaux alors qu'elle n'était même pas à l'ordre du jour.

Dans cette affaire ; quelles seraient mes erreurs ; le syndic a-t-il le pouvoir de réclamer

charges (dont ses honoraires) avec un mandat expiré (période du 1 janvier 2017 au 29 Juin 2017)

Et Comment me défendre face à ce litige ?

Je vous remercie d'avance pour votre aide précieuse par vos réponses
Belle journée :=)

Par **amajuris**, le **16/10/2017 à 14:52**

Bonjour,

je comprends que l'élection du syndic n'était pas à l'ordre du jour de l'A.G. du 29 juin 2017. cela semble bizarre puisque la désignation du syndic est un des premiers points à l'ordre du jour des A.G. annuelles.

au lieu de contester cette A.G. dans le délai prévu, vous avez préféré vous faire justice vous même en déduisant les honoraires du syndic, ce n'était sans doute pas la meilleure solution. d'ailleurs, il est probable que le juge va vous demander pourquoi vous n'avez pas contesté cette A.G.

Qui a convoqué l'A.G. du 29 juin 2017, le conseil syndical ou le syndic sans mandat ?

Qu'en pensent votre conseil syndical et le président de cette A.G.

Salutations

Par **Toflfkf**, le **16/10/2017 à 15:06**

Bonjour ,

Oui c'est bel et bien le syndic qui a convoqué l'AG bien que son mandat était terminé .

La désignation du nouveau syndic' était à l'ordre du jour et il a été reçu réélu et son contrat a commencé le 29 juin 2017 jour de l'AG

Nous avons pas entrepris de contester l'AG , car c'est une procédure longue et très coûteuse et nous avons pas les moyens pour ce faire .le conseil syndical et le présent est tout à fait en accord avec le syndic .

Si je comprends bien nous sommes restés sans syndic du 1-01/2017 au 29/06/2017 ?

Par **nihilscio**, le **16/10/2017 à 15:10**

Bonjour,

L'assemblée a été convoquée irrégulièrement par un syndic dont le mandat avait expiré. Mais, n'ayant pas été contestée dans le délai de deux mois, elle n'est plus annulable.

Cette assemblée a vraisemblablement approuvé les comptes dont les honoraires du syndic et la taxe foncière. Cette approbation des comptes n'ayant pas été contestée dans le délai de

deux mois, il n'est plus possible de contester le bien-fondé de certaines dépenses.

L'explication de la taxe foncière doit se trouver sur l'avis d'imposition qui doit figurer parmi les pièces justificatives des dépenses. Il aurait fallu le consulter avant l'assemblée ayant approuvé les comptes.