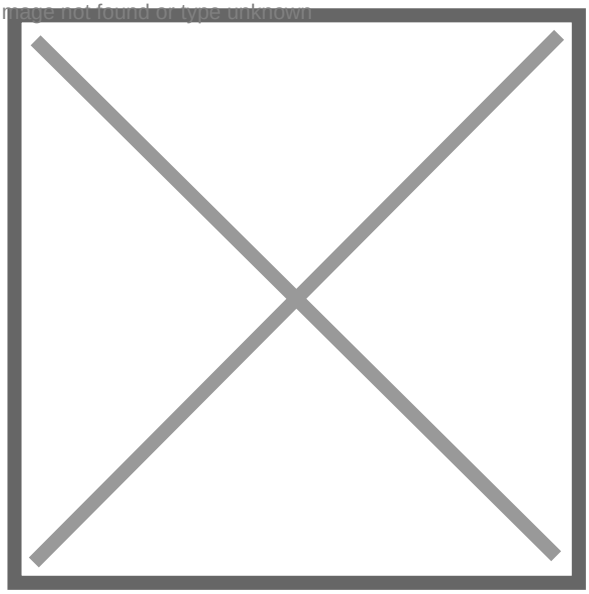
Image not found or type unknown



Candidature d'un syndic

Par **clall**, le **05/09/2023** à **00:59**

Bonjour, nous sommes une petite copropriété qui s'est trouvée en situation d'illégalité, car le syndic n'a pas convoqué en assemblée générale dans les délais légaux. Les copropriétaires ont recherché des candidatures d'autres professionnels. Je devais en proposer deux, un avait déjç répondu et j'attendais avais trouvé un et un deuxième devait m'envoyer son contrat de gestion.

J'attendais la totalité avant d'en avertir les autres copropriétaires.

Or je reçois aujourd'hui en recommandé avec AR un avis de convocation avec dans l' ordre du jour l'unique candidature du syndic défaillant (celui qui n'avait pas convoqué en AG), sans que je sois prévenu au préalable et sans me demander si j'en avais à proposer.

Cela fait nettement plus de trois ans qu'il n'y a pas eu de mise en concurrence comme le prévoit la loi. Pensez vous dans ces conditions qu'une telle convocation peut être contestée et que j'en demande une nouvelle ayant des candidatures plus complètes ? Merci. Cordialement

Par **coproleclos**, le **05/09/2023** à **11:15**

Bonjour,

Qu'entendez-vous comme "délais légaux" ?

Une contestation en justice revient à + ou - de 5000 euros sans être certain de gagner la

procédure. D'autre part je ne connais pas de cas où la justice s'est prononcée sur ce sujet.

Mais si vous avez trop d'argent, pourquoi pas !

Bien à vous.

Par **clall**, le **05/09/2023** à **11:30**

les délais légaux: le contrat du syndic se terminait le 27 juillet. Il devait convoqué l'AG au minimum 21 j avant; mais il n'a jamais envoyé d'avis de convocation, donc après cette date nous étions dans l'illégalité. Mais c'est vrai que c'est un cas surprenant et rare !

Par **nihilscio**, le **05/09/2023** à **12:53**

Bonjour,

Il ne faut pas parler d'illégalité pour tout et n'importe quoi. Cela ne veut pas dire grand-chose. Il est illégal de tuer père et mère, c'est entendu. Un syndic qui ne convoque pas l'assemblée en temps voulu, c'est peut-être illégal mais c'est tout de même autre chose.

Vous venez de recevoir une convocation à une assemblée générale alors que le mandat du syndic a expiré le 27 juillet. Vous n'avez donc plus légalement de syndic, l'assemblée est convoquée par une personne n'ayant pas qualité pour ce faire et l'assemblée sera annulable. Plusieurs options s'offrent à vous. La plus simple serait de refuser de désigner à nouveau le même syndic et que le président du conseil syndical ou tout autre copropriétaire convoque lui-même une autre assemblée en vue de désigner le syndic.

Il y a lieu de s'interroger sur le conseil syndical à supposer qu'il y en ait un. Il aurait dû anticiper.

[quote]
Mais c'est vrai que c'est un cas surprenant et rare ![/quote]
C'est loin d'être un cas d'école.

Par **coproleclos**, le **05/09/2023** à **13:24**

Bonjour,

Je comprends mieux votre situation avec vos précisions et je vous informe que vous êtes désormais dépourvus de syndic. Lui avez-vous, ou aviez-vous, demandé pourquoi il n'a pas convoqué d'AG pour un nouveau contrat ?

Et au cas où il envoie les convocs, même avec retard, mieux vaut mettre sa colère dans la

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

poche avec un mouchoir dessus et se rendre à la convoc.

Mieux vaut dialoguer que menacer. Vous avez aussi la possibilité, en votre qualité de petite copro, de gérer tous vous-même de façon coopérative prévue par la loi depuis 1965.

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200/

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000305770/

Ou de convoquer une AG si vous avez un contrat intéressant à proposer.

Bien à vous.

Par **clall**, le **05/09/2023** à **13:46**

La convocation a été rédigée à l'initiative de 3 copropriétaires (sur les 4 de la copropriété). Il n'y a pas de conseil syndical et donc pas de président (je l'ai été pendant des années mais un vote m'a retiré ce statut). Donc pour vous l'assemblée serait annulable ? conséquence : nommer un nouveau syndic par voie judiciaire ?

J'ai bien l'intention de ne pas voter la candidature de ce syndic (le même depuis 17 ans ! une seule mise en concurrence qui l'avait maintenu en fonction !).

La gestion coopérative proposée a été essayée au début pendant 4 ans (j'avais été syndic bénévole) puis comme personne ne voulait prendre la relève, ce syndic avait été nommé par le tribunal.

Ce syndic a formé un clan avec les 3 copros (qui peuvent faire ce qu'ils veulent sans respect du règlement de copropriété) ce qui lui a permis de se maintenir depuis 17 ans.

Son absence de convocation de juillet est une énigme qui m'a soulagé momentanément !

Par **nihilscio**, le **05/09/2023** à **14:02**

En fait, vous êtes seul contre trois. Il n’y a pas grand-chose à faire.

Certaines décisions prises sans votre accord peuvent être annulées judiciairement si elle sont irrégulières mais encore faut-il que vous ayez un intérêt sérieux à défendre pour agir.

Par **clall**, le **20/09/2023** à **00:59**

En fait en regardant de près l'avis de convocation reçu en recommandé avec AR (envoyé par un des 3 copropriétaires) , je suis sur qu'il a été rédigé par ce syndic défaillant mais avec en en-tête les noms des 3 copropriétaires (le mien ne figure pas); la réunion doit se dérouler

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

chez un des trois.

Pour répondre à une question posée ci-dessus, ldans l'avis, il est précisé: " le syndic n'a pas pu convouer dans les délais légaux et demande sa désignation à nouveau comme syndic de notre immeuble"

Je ne voterai pas pour le renouvellement de ce syndic et refuserait d'être scrutateur comme cela m'est proposé (je ne veux pas être complice de ce qui m'apparaît comme une imposture !).

A quel article (24, 25... ou autre) doit se faire ce vote ?

Merci

Par **coproleclos**, le **20/09/2023** à **10:32**

Bonjour

Le vote se fait avec l'art 25 et le 25-1 sous conditions. Voir lers liens donnés.

D'autre part je précise qu'un syndic bénévole n'est pas un syndic coopératif : le 1er peut être rémunéré (avec déclaration aux impôts) alors que le second ne peut rien toucher d'autres que ses remboursements de frais sur justificatifs.

Vous semblez voir le mal partout : pourquoi la convoc serait un "faux" ? Faites confiance et suivez les autres en mettant vos craintes dans votre poche avec un mouchoir dessus.

Mieux vaut avoir un syndic que pas du tout. La justice est gratis et les avocats ne le sont pas.

Bien à vous.

Par **clall**, le **20/09/2023** à **10:40**

Merci pour votre réponse. Vous avez raison d'écrire "que je vois le mal partout ". Mais dans cette situation c'est malheureusement la réalité. Syndic avec des avis catastrophiques, qui ne respecte pas le règlement de copropriété et les voisins qui en profitent et font n'importe quoi.... Objectivement je ne peux pas faire confiance.

Cordialement

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés