Image not found or type unknown

Dépassement du mandat de gestion du syndic

publié le **22/02/2015**, vu **14186 fois**, Auteur : Maître Valéry Montourcy

L'assemblée générale réunie par un syndic ayant convoqué les copropriétaires alors que son mandat de gestion avait expiré, est annulable judiciairement.

1. Notre Cabinet a obtenu en février 2015 pour l'un de ses clients, copropriétaire, devant le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, l'annulation d'une assemblée générale de copropriété, au motif que **le syndic**, à la date d'envoi des convocations, **n'avait plus qualité pour agir au nom du syndicat des copropriétaires**, son **mandat de gestion étant expiré à cette date**.

2. En droit, l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précise que le contrat de mandat de syndic fixe sa durée et précise ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance, sans que la durée de son mandat ne puisse excéder trois ans.

3. En l'espèce, lors d'une assemblée générale intervenue le 26 juin 2013, le syndic, conformément à son contrat, avait été renouvelé pour la durée de l'exercice comptable ayant commencé à courir le 1er janvier 2013 pour se terminer à l'assemblée qui statuerait sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2013, soit pour « une durée de 18 mois ».

Le projet de contrat de syndic, joint aux procès-verbaux de cette assemblée générale, stipulant au surplus que le contrat de gestion durerait du 1er janvier 2013 au 30 juin 2014.

4. Dans son jugement, le Tribunal de Grande Instance a constaté que depuis le 1er juillet 2014, le syndic n'avait dès lors plus qualité pour agir au nom du syndicat des copropriétaires, de sorte que l'expiration de son mandat lui interdisait de procéder à toute convocation, l'existence d'un mandat tacite n'étant pas admise.

5. Suites de l'annulation. Consécutivement à un jugement d'annulation d'une assemblée générale de copropriété, pour dépassement, par le syndic, de la durée de son mandat de gestion, il convient de saisir le Président du Tribunal de Grande Instance, par requête, afin qu'il soit désigné un administrateur provisoire de copropriété, au visa de l'article 47 du décret du 17 mars 1967.

En conclusion, il convient de rappeler que la durée du contrat de syndic doit être impérativement respectée par le syndic, sous peine d'annulation de l'assemblée générale convoquée hors délai, et sous peine d'annulation de tous les actes passés postérieurement à l'expiration de son mandat.

Valéry MONTOURCY
Avocat au Barreau de Paris

Pour prendre rendez-vous avec le Cabinet Montourcy Avocats :
Courriel : secretariat@montourcy-avocats.fr
Tél : 01 45 72 02 52

Adresse : 227 Boulevard Péreire – 75017 Paris

Pour d’évidentes raisons de confidentialité et de sérieux,
Il ne sera répondu à aucun message déposé sur le forum.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés