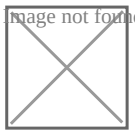

Mandat de syndic expiré ?

Par **capsule66**, le **21/06/2016** à **12:26**

Bonjour, la dernière assemblée générale de notre copropriété a eu fin novembre 2014. Un mandat 12 mois maxi 18 mois a été renouvelé au syndic. Ce qui porte à la fin du mandat fin mai 2016.
Pourtant l'assemblée générale n'a pas été appelée (n'étant pas demandée par le conseil syndical ni par le syndic lui même)
Est ce que cela veut dire que l'immeuble n'est plus couvert (par les assurances, etc...) ?
Merci pour votre réponse.
Cordialement

ps : Je dois préciser que j'ai envoyé un mail au syndic qui ne me répond pas et que j'en ai parlé à d'autres copropriétaires qui ne bougent pas (je suis la seule à m'en inquiéter)

Par **santaklaus**, le **01/07/2016** à **10:51**

Bonjour

Délai :l'assemblée générale doit être réunie au moins 1 fois par an dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent, mais elle peut l'être autant de fois que cela est nécessaire. SI fin Mai 2016 Donc avant le 1er décembre 2016.

Qui convoque : Le conseil syndical ou encore un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent demander la tenue d'une assemblée générale s'ils le souhaitent.

L'immeuble est toujours couvert car le syndic est toujours en place et fait ses appels de charges.

Pour convoquer l'AG. Lettre RAR au syndic pas de mail de convoquer, à défaut de réponse, vous convoquez mais c'est du boulot...
Santaklaus

Par **capsule66**, le **01/07/2016** à **11:57**

Merci beaucoup pour votre réponse claire et précise.

ps. cela fait naître une autre question : si le conseil syndical ne demande pas au syndic d'appeler à l'AG ni n'appelle directement et qu'aucun copropriétaire ne le fait pas non plus... le syndic a t-il l'obligation de le faire ? et que fait-on avec le fait que l'AG n'a pas eu lieu (1Xan) puisque pas d'AG depuis novembre 2014.
Bonne journée Cordialement.

Par **santaklaus**, le **01/07/2016** à **12:51**

RE :

1) Il faut distinguer la durée du mandat de syndic qui est de 1 an avec un maximun de 18 mois à compter de votre dernière AG Novembre 2014.

Regarder la durée sur le contrat vous avez le début et la fin du mandat.
Exemple Décembre 2014 Jusqu'à Décembre 2015 = 1 an

Maximun 18 mois soit 6 mois de plus : de Janvier 2015 à Juin 2016

2)Vous dites: que fait-on avec le fait que l'AG n'a pas eu lieu (1Xan) puisque pas d'AG depuis novembre 2014.

Il faut distinguer la durée du mandat de syndic de la convocation annuelle de l'AG pour approuver les comptes de la copropriété. Les compte de l'année 2015 doivent être approuvé normalement dans les 6 mois de la fin de l'exercice comptable de l'année précédente. Donc avant Juin 2016.

le syndic à l'obligation de bouger c'est dans son contrat de syndic, il doit faire approuver les comptes et il a l'obligation de réunir la copro en AG 1 fois par an.
Que dit la loi du 10 Juillet 1965 :

Article 14-1
"Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.
Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.
La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale."

Qui convoque l'AG outre le syndic:

L'assemblée générale des copropriétaires doit être convoquée dans certaines conditions de forme et de délai.

Aux termes de l’article 22 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965, « le règlement de copropriété

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

détermine les règles de fonctionnement […] des assemblées générales ».

En outre, le décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 contient de nombreuses précisions.

Qui peut convoquer l'assemblée ?

"Le droit et l'obligation de convoquer l'assemblée générale appartiennent normalement au syndic en exercice. A cette fin, il doit procéder aux formalités de convocation.

Le droit de convoquer l'assemblée générale constitue une obligation pour le syndic, soit qu'il s'agisse de la convocation de l'assemblée annuelle, soit de travaux urgents de sauvegarde de l'immeuble.

Toutefois, la convocation peut avoir été demandée au syndic par le conseil syndical ou par un groupe de copropriétaires.

Lorsque le syndic néglige ou refuse de convoquer l'assemblée générale, il se trouve en état de carence.

Conclusion : on voit les membres du Conseil Syndical et on demande en RAR de convoquer l'AG ou encore un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent demander la tenue d'une assemblée générale.

Ou vous même pour le stimuler

Santaklaus

Par **capsule66**, le **01/07/2016** à **13:18**

Cette fois tout est clair sur la convocation AG mais vous dîtes :
"Il faut distinguer la durée du mandat de syndic de la convocation annuelle de l'AG pour approuver les comptes de la copropriété".
C'est en AG que l'on approuve ou non les comptes et pourquoi continue t-il à envoyer les appels de fonds pour les charges alors que les comptes n'ont pas été approuvés ? A t-il le droit de faire cela ? Cordialement

Par **santaklaus**, le **01/07/2016** à **13:52**

Re

Dites moi en retour si vous êtes membre du conseil Syndical ou copropriétaire...et le nom de votre syndic si celà vous est possible.

1) C'est en AG que l'on approuve ou non les comptes? OUI bien sûr

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

2) pourquoi continue t-il à envoyer les appels de fonds pour les charges alors que les comptes n'ont pas été approuvés

Les Comptes 2014 ont été approuvés, je suppose, en Novembre 2014 ainsi qu'un budget prévisionnel pour l'année 2015. Vos appels de fonds 2015 sont basés sur le budget prévisionnel voté lors de l'AG 2014. Egalement pour l'année 2016 car les comptes non pas été approuvée et pas de budget prévisionnel pour l'année 2016. D'ailleurs les appels de fonds 2015 et 2016 doivent être identiques.

3) A t-il le droit de faire cela ? OUI Car en 2014 vous avez voté un budget prévisionnel pour 2015 de XXXXXX €. Et c'est son job de payer les factures de la copro avec les appels de fonds de 2015 et de 2016.

Vous savez, il est préférable d'approuver les comptes de l'année 2015 en début d'année 2016,c'est + frais en mémoire..

Cordialement
Santaklaus

Par **capsule66**, le **01/07/2016** à **14:15**

oui je suis copro et membre du conseil syndical (mais je me suis ocupée pendant des années -10ans de fédérer tout le monde, puis de nouveaux copropriétaires sont arrivés et même si je fais toujours partie du conseil syndical j'aspirais à ce que d'autres prennent le relais. Personne n'a le temps (comme si moi je l'avais) certains se comportent comme s'ils étaient des locataires, ils ne sont pas au courant mais ne cherchent pas à savoir et comprendre ce qu'il y a à faire. Je m'essouffle ! (Pour le nom du syndic je ne veux pas trop sur un forum inscrire son nom, pardon, n'y voyez rien de personnel car vous m'avez beaucoup aidée. Merci infiniment. Très cordialement.

Par **santaklaus**, le **01/07/2016** à **17:39**

Re
Je comprends....
Moi je suis président du conseil syndical les copro me suivent, ils ont confiance ainsi que .....Notre syndic qui est Foncia et je suis en bon terme avec le gestionnaire...Tout va bien n’hésiter pas à me tenir au courant des suites de votre démarche.

Par **capsule66**, le **01/07/2016** à **18:24**

Merci pour votre aide (avant je demandais directement au syndic) pour ce qui est des copros qui suivent, ils suivent et critiquent mais ne font jamais rien... un grand classique. Un nouveau copro est arrivé et sans même se renseigner, a remis un dossier (local poubelle) qui avait mis dans années à ce que nous tombions d'accord. Relancé l'affaire en en parlant à certains qui

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

étaient heureux de remettre le conflit sur la table ! Ainsi va la vie des copropriétés... Merci encore.

Par **pieton78**, le **05/07/2016** à **15:03**

Le président du conseil syndical peut demander au syndic par LR-AR la convocation d'une A-G en précisant les questions à mettre à l'ordre du jour. Si dans les huit jours le syndic n'a pas donné suite, le président du CS peut convoquer une AG. C'est la seule prérogative officielle dont bénéficie le président du CS. Et c'est du boulot...

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés