



Refus syndic inscrire ordre du jour

Par **D1**, le **11/08/2023** à **11:40**

Bonjour,

Le mandat de notre syndic est expiré depuis le 30 juin 2023 et qu'il n'a pas été renouvelé auparavant.

Ils nous ont convoqué le 24/06/2023 pour une AG le 6 septembre (alors que notre règlement de copro dit que ce doit être fait dans le courant du premier trimestre) dans laquelle il demande son renouvellement au 01 juillet, CAD de manière rétroactive alors qu'un mandat ne peut prendre effet qu'un jour franc après le vote en AG.

Depuis le 01 juillet, notre copro est sans syndic et notre syndic n'est plus en droit d'administrer l'immeuble sans mandat valide. Ce qui ne l'empêche pas de puiser sur les comptes.

Je lui ai donc adressé en LRAR le 13 juillet une demande d'inscription à l'ODJ la nomination d'un nouveau syndic en application de l'article 17 qui prévoit que si la copro est dépourvue de syndic un copro peut en demander la nomination afin d'éviter un administrateur judiciaire.

Bien évidemment il me le refuse.

Quelqu'un a-t-il une solution pour éviter la prise en "otage" de notre copro?

Par **Pierrepaulejean**, le **11/08/2023** à **11:53**

bonjour

la convocation d'AG a été envoyée alors que son mandat était en cours: elle est donc valide qu'a fait le CS pour prévoir une AG avant fin juin ?

Par **D1**, le **11/08/2023** à **12:02**

Je sais qu'elle est valide mais à ce jour il n'a plus aucuns droits.

Quid de ma demande et de son refus?

Par **Pierrepaulejean**, le **11/08/2023** à **12:07**

le problème c'est que le syndic ne peut plus adresser un ODJ complémentaire (même si le délai de convocation des 21 jours sera respecté) car il n'a plus de mandat valide: cet ajout (au cas où votre résolution serait votée)serait facilement annulable par un opposant ou un défaillant

Par **youris**, le **11/08/2023** à **12:16**

bonjour,

le C.S. doit convoquer une A.G. pour nommer un nouveau syndic.

éviter la nomination d'un syndic par le tribunal qui va vous coûter très cher.

l'A.G. peut nommer comme syndic un copropriétaire qui aura pout tâcher de préparer sereinement le choix d'un nouveau syndic parmi plusieurs candidats.

salutations

Par **D1**, le **11/08/2023** à **12:22**

J'ai voté par correspondance (en vacances) et je suis opposant à sa nomination (ni approbation des comptes ni quitus).

Est ce que je epux demander l'annulation de sa nomination si son mandat est retroactif.

Par **Visiteur**, le **11/08/2023** à **12:30**

Bonjour,

Vous ne pouvez pas proposer un autre syndic, c'est trop tard. Il aurait été plus efficace que le CS se mobilise un peu plus tôt pour faire convoquer l'AG avant la fin du mandat, et aussi d'étudier sa mise en concurrence.

Manifestement c'est au moins votre CS qui est défaillant ... en plus du syndic.

Attendez le résultat des votes. Si le syndic est nommé, la date de début de son contrat ne peut pas être rétroactive, mais son mandat sera valide quand même, à compter du lendemain de l'AG.

J'espère pour vous que la durée qui serait votée n'est pas (en plus) de 3 ans ...

Si la date rétroactive est validée par l'AG, vous pourriez contester cette décision au tribunal dans les 2 mois, avec un avocat. C'est beaucoup de frais pour peu de résultat, mais c'est possible.

Par **Pierrepauljean**, le **11/08/2023 à 13:17**

D1: il faut attendre la réception du PV d'AG

même si vous avez voté ar correspondance, vous pouvez vous rendre à l'AG pour y participer: ce sera votre vote le jour de l'AG qui sera pris en compte

Par **D1**, le **14/08/2023 à 11:50**

Je reviens, j'ai mis le nez dans les comptes. En ag de juin 2021 le syndic a voulu nous fourguer un "service" j'ai repris le Pv et cette resolution à ete rejetée. Cependant depuis cette date il nous le facture quand meme. Sachant que meme si elle avait etee approuvee il est indiqué sur la resolution qu'elle cesserait le 30 juin 2023 or il existe encore une facture emise en aout 2023.

Nous avons votés des travaux a cette meme ag sans qu n'aient etes votés d'honoraire (art 18-1A) pour cette "prestation" et j'ai trouve une facture d'honoraire pour ces travaux que le syndic s'est quand meme réglé.

D'autre part, il est mis à la charge de la copro un contrat de chaufferie alors que nous n'en avons pas . Cette facture est au nom d'un locataire de l'immeuble et pourtant elle est mise sur les charges communes.

Sachant qu'il doit respecter scrupuleusement les decisions d'ag est-ce un motif suffisant pour envisager sa revocation?

Par **Pierrepauljean**, le **14/08/2023 à 12:02**

il ne s'agit pas de revoquer le syndic puisque son mandat s'est terminé le 30 juin:

il serait utile qe vos preniez connaissance de la loi de 65

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

et du décret de 67

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006061423/>

Par **D1**, le **14/08/2023** à **12:09**

Bien sur qu'il ne s'agit pas de le revoquer à cette ag mais dans l'hypothese ou il est reelu est il possible a une ag ulterieure d'y mettre sa revocation au regard des ses manquements.

Par **Visiteur**, le **14/08/2023** à **17:49**

Il faut surtout rejeter les factures litigieuses avant d'approuver les comptes. L'AG peut exiger la suppression de ces factures et le CS pourra se saisir du litige afin de trouver une résolution soit amiable (= le syndic prend en charge avec ou sans son assurance RC).

Ou sinon un opposant ou absent peut contester l'approbation des comptes, ça n'a rien à voir avec la nomination du nouveau syndic.

Les manquements dont vous parlez n'en sont aps dès lors que le CS contrôle les comptes et les fait corriger avant l'AG.

Par **D1**, le **15/08/2023** à **19:30**

Dans le reglement de la copro, il est stipulé que le syndic convoquera l'assemblée générale des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an, dans le courant du premier trimestre.

Dans la mesure ou il est responsable de faire respecter le reglement de la copro cela s'applique egalement à lui?

Par **Visiteur**, le **15/08/2023** à **20:11**

Certes ! Masi le CS doit aussi jouer son rôle et demander l'AG en temps utile. Il coutera plus cher en frais de justice d'attendre les bras croisés que le syndic fasse une boulette et le révoquer pour une rason futile.

Chacun doit jouer son rôle.

Il n'y a pas de "bon" syndic si le CS n'est pas attentif.