



## Assignation au TGI du syndicat de copropriété par un copropriétaire

Par **Proprietaire**, le **21/12/2018** à **15:47**

Bonjour, je suis propriétaire au sein d'un petit immeuble de 4 lots sans travaux ni frais autres que la gestion courante; il s'agit donc d'un tout petit budget. Nous avons un syndic pro, qui convient à 3 propriétaires sur 4. Le 4e, très vindicatif, souhaite se passer de tout syndic et gérer lui-même l'immeuble, tout en percevant en plus une indemnité de la part des autres copropriétaires. A l'issue d'une assemblée houleuse, il a été évincé du conseil syndical et ses propositions ont toutes été refusées, avec donc un renouvellement du mandat du syndic pro. Aujourd'hui, mécontent de cette décision de la majorité, il a semble-t-il trouvé une faille pour faire annuler l'AG au motif que le syndic l'aurait convoquée après expiration de son mandat, quand bien même nous l'avons renouvelé de façon rétroactive pour la période concernée. Il assigne donc le syndicat des copropriétaires au tribunal. Peut-il avoir gain de cause sur cette seule question de forme, alors même que les copropriétaires revoteraient contre lui lors d'une nouvelle AG? Qui doit payer les frais de justice associés?

Par **morobar**, le **21/12/2018** à **17:16**

Bonjour, Vu d'ici il a raison, un syndic ne peut convoquer une AG avec un mandat échu. L'AG sera donc annulée. Pire même, les appels de fonds assis sur le budget éventuellement voté lors de l'AG seront nuls, comme l'AG.

Par **Proprietaire**, le **21/12/2018** à **23:05**

Mais quelle sera la suite? Tous les autres veulent garder le syndic? Une fois l'AG annulée, on la refait? Les gens revoteront pareil qu'à la première AG! Mais comment la convoquer sans syndic?

Par **morobar**, le **22/12/2018** à **07:13**

Le président du conseil syndical, voire plusieurs copropriétaires peuvent valablement convoquer une AG;

[https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124058&cidTexte=LEGIARTI000022124058&idSection=LEGIARTI000022124058\\_1](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124058&cidTexte=LEGIARTI000022124058&idSection=LEGIARTI000022124058_1)  
Article 8

Par **wolfram2**, le **22/12/2018** à **12:09**

Bonjour  
Une réflexion s'impose. Sauf conditions extraordinaires, l'expérience montre que la gestion d'une petite copro par un syndic professionnel n'est intéressante ni pour l'une, ni pour l'autre. Un certain nombre d'activités est obligatoire, dont par exemple l'Assemblée générale avec l'établissement de l'ordre du jour, du budget annuel, des convocations, la tenue de l'AG, la rédaction et diffusion du PV de l'AG. La vérification et le paiement des factures des fournisseurs, etc. Les appels de charges et la comptabilité.  
Donc d'un côté toutes les tâches fixes, de l'autre la capacité contributive des copropriétaires, limitée, eu égard à leur faible nombre.  
Autrement dit, la solution d'un syndic non professionnel ou d'un syndicat à forme coopérative est souvent préférable pour les petites copropriétés avec un faible nombre de lots.  
Renseignez vous sur place. Dans le temps à Lyon il y avait une association de copropriétaires très active pour conseiller les copropriétaires et défendre leurs intérêts.  
A étudier avec précautions car nous sommes aussi confrontés à des situations où un copropriétaire est trop directif dans son administration de la copro.  
Mais la solution ne peut être écartée a priori sachant que le syndic professionnel est une entreprise commerciale dont le premier objectif est sa rentabilité propre.  
Cordialement. Wolfram