



Difficultés pour obtenir une Assemblée Générale de copropriétaire

Par **lucibrilli**, le **05/03/2016** à **21:59**

Bonjour,
Nous réclamons régulièrement depuis plus d'un an à notre syndic l'AG annuelle (la dernière AG date du 1er décembre 2013). Son contrat était valable jusqu'au 2 avril 2015. La seule chose dont il s'occupe quand même encore c'est d'envoyer les appels de fonds et payer les prestataires.
Notre conseil syndical voulait convoquer une AG pour élire un nouveau syndic, en vertu de l'alinéa de Mr Macron ajouté à la loi, disant que dans le cas où le syndicat des copropriétaires est dépourvu de syndic, l'assemblée peut être convoquée par tout copropriétaire aux fins de nommer un syndic.
1ère question : Est-ce qu'on peut considérer que nous n'avons plus de syndic simplement par le fait que son contrat est caduc ? Une copropriétaire dit que non, et qu'elle s'appuie sur une jurisprudence abondante des tribunaux (?)
Contre toute attente, le 1er mars 2016, il donne enfin rendez-vous au conseil syndical pour préparer l'AG. Or nous avons appris que la convocation de l'AG par le syndic n'est pas valable si le mandat du syndic est expiré. Une AG tenue par lui peut être contestée ainsi que tout ce qui y aura été voté, et ce pendant 5 ans. (Il y a des copropriétaires défaillants qui pourraient bien profiter de cette possibilité, et même contester le choix du nouveau syndic, l'actuel étant très laxiste à leur encontre.)
Quelle est la donc la solution pour nous pour faire une AG pour élire le syndic de notre choix, et ce, dans les règles ?
Merci de votre aide.

Par **morobar**, le **06/03/2016** à **08:43**

Bonjour,
[citation] Une copropriétaire dit que non, et qu'elle s'appuie sur une jurisprudence abondante des tribunaux (?) [/citation]
Cela serait étonnant, mais quand on évoque une jurisprudence on la cite. Lorsque qu'on la qualifie d'abondante, on cite plusieurs décisions.
Le

mandat est échu, son action est donc dépourvue de toute légitimité.
M. MACRON n'était pas né lors du vote des dispositions dont vous faites état, en l'occurrence la loi de 1965.
Comment ce syndic se rémunère-t-il ? car il va falloir lui faire rendre gorge de ses éventuels émoluments.

Par **lucibrilli**, le **06/03/2016 à 11:09**

Bonjour,
Il s'agit de La loi n°2015-990 du 6 août 2015 dite "loi Macron" - quatrième alinéa à l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965.
Je n'ai pu en savoir plus de cette copropriétaire.
Quand je lui ai demandé des précisions elle s'est sentie agressée...
Le syndic continue à percevoir les appels de fonds donc à se rémunérer. Effectivement, nous comptons lui faire rembourser d'un travail qu'il n'a, en partie, pas fait.
Donc vous pensez que la meilleure solution serait effectivement de faire notre propre AG et de refuser la sienne ?
Et si l'actuel syndic convoque quand même sa propre AG, probablement que certains copropriétaires feront le choix d'y participer (notamment la copropriétaire dont j'ai parlé). Comment peut-on l'empêcher ?
Cordialement

Par **morobar**, le **06/03/2016 à 11:19**

Emmanuel MACRON n'a rien inventé, c'est Madame Duflot qui a cru bon de compliquer technocratiquement ces dispositions (comprendre pourrir voire rendre illisible).
Je crois qu'il faut :
* soit accepter l'auto-reconduction de ce syndic
* soit porter le différent devant le TGI, d'abord par une action en référé pour suspendre la tenue de l'AG, puis sur le fond pour évincer ce syndic et obtenir la totalité de ses rémunérations sans mandat.

Par **lucibrilli**, le **06/03/2016 à 11:45**

Nous pouvons quand même proposer un autre syndic à l'ordre du jour de son AG. Ou est-ce que ça peut être contesté, puisqu'elle n'est pas légitime ? Le garder serait un vrai cauchemar (sauf pour les commerces qui font ce qu'ils veulent grâce à son inaction).
Et porter le différent en justice est trop compliqué pour une copropriété dont les copropriétaires ne sont pas tous motivés pour réagir.