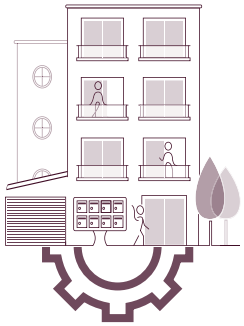
DIFFICULTÉS DE GESTION : Absence d'Assemblées Générales régulières



Combien d'Assemblée Générale (AG) doit-il y avoir par an ?

En principe, l'AG doit se réunir au moins une fois par an, plus précisément, elle devrait avoir lieu dans un délai maximal de 6 mois après la fin de l'exercice comptable à clôturer pour voter les budgets prévisionnels – or ce délai est régulièrement peu respecté.

Quelles difficultés cela peut créer de ne pas avoir d'AG régulières ?

Une paralysie institutionnelle et une perte de représentation légale

Si une AG ne se réunit pas avant le terme calendaire fixé par le contrat de syndic pour renouveler son mandat ou désigner son successeur, la copropriété se retrouve dépourvue de syndic.

Pour rappel, le mandat de syndic est obligatoirement conclu pour une durée déterminée sans que cela ne puisse faire l'objet d'une tacite reconduction.

➔ À défaut d'AG pour nommer un syndic, la copropriété ne dispose pas d'un représentant légal et par conséquent d'une personne doté d'un pouvoir pour agir régulièrement et valablement en justice.

Une impossibilité d'émettre des appels de fonds et de recouvrer les charges

À défaut d'un budget prévisionnel voté, le syndic ne dispose d'aucun fondement pour appeler les provisions trimestrielles de charges courantes.

Outre les appels pour le futur, l'approbation des comptes de l'exercice passé se faisant en AG, sans celle-ci les créances ne peuvent acquérir leur caractère certain, liquide et exigible. De fait, cela empêche la régularisation des soldes individuels des copropriétaires et donc d'engager des appels de fonds complémentaires en cas d'impayés ou des actions en recouvrement, créant des situations de retard de paiement envers les tiers et fournisseurs.

Saviez-vous que les actions concernant les charges se prescrivent sous 5 ans ?

➔ D'un copropriétaire ou d'un tiers vers la copropriété;

➔ De la copropriété vers le copropriétaire.

Une impossibilité d'effectuer des travaux



Tous les travaux d'entretien, de réfection ou de mise en conformité des parties et équipements collectifs nécessitent une décision prise en AG *(même les travaux d'urgence puisqu'ils doivent être ratifiés avant un second appel de fonds)*.

L'absence d'AG régulières entraine une suspension des contrats de maintenance et d'assurance ; une absence de constitution du fonds de travaux obligatoire. Ce manque d'entretien peut donc donner lieu à des situations de dégradation du bâti engageant une mise en sécurité par arrêtés du maire *(pouvoir de police de salubrité et sécurité)*.

Quelles solutions mettre en œuvre ?

Si le syndic ne répond pas à son obligation d'organiser une AG après sommation par courrier RAR sous 8 jours, envoyé par le Conseil Syndical (CS) ou des copropriétaires représentant ¼ des voix, il est possible au président du CS d'engager celle-ci. En l'absence de CS, tout copropriétaire le peut alors.

En cas de difficultés financières ou matérielles graves, pensez au mandataire ad hoc ou à l'administrateur provisoire !

ADIL des Yvelines
80 bis av. du Général Leclerc
78220 VIROFLAY
contact@adil78.org - 01 39 50 84 72
www.adil78.org - rdv.adil78.org
SIRET : 494 578 206 000 42

© ADIL78 - Publication novembre 2026