



[AGO] Absence d'AG dans les 6 mois suivant l'exercice comptable

Par forseti

Bonjour,
L'article 14-1 de la loi de 1965 précise :
l'assemblée générale des copropriétaires doit être réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent

Question : que se passe-t-il si l'AG n'est pas réunie dans ce délai ?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il appartient au président du conseil syndical de mettre en demeure le syndic de la convoquer.

Article 8

Modifié par Décret n°2019-966 du 18 septembre 2019 - art. 8

La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoise un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du présent décret.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent article, la convocation est notifiée au syndic.

Par AGeorges

Bonjour Forseti,

Réponse pratique : RIEN !

Il n'existe aucune administration chargée du contrôle que les Syndicats, via leurs Syndics, respectent les lois.

Seule la vigilance des copropriétaires ou, avec de la chance, du Conseil Syndical, peut faire bouger les choses. Et, heureusement, la loi a prévu divers recours, le moins simple (à cause des délais) étant de passer par la Justice.

Vous pouvez avoir un Syndic qui fait un peu n'importe quoi pendant des années (je connais), si aucune personne de la copropriété ne réagit, cela peut durer des décennies.

Sympathique, n'est-il pas ?

Et attention, réagir impose un formalisme extrême, sinon, cela ne servira à rien.

Par AGeorges

Re,

Si l'assemblée n'est pas convoquée, le budget n'est pas voté et le syndicat est privé de ressources.

Il y a deux aspects qui s'attachent à cette remarque théorique :

1. Le budget étant voté à l'avance, si personne ne s'occupe de rien, personne ne s'aperçoit d'un manque qui n'interviendra que l'année suivante,
2. Pour l'avoir vécu, l'absence de budget voté ne va pas empêcher le Syndic de lancer les appels de fonds, pas plus qu'il n'enlèvera le terme 'exigible' de ceux-ci (alors que dans ce cas, c'est abusif).

NB. Ayant vécu cette situation et étant intervenu auprès du Syndic sur ce sujet en réunion, le Syndic a déclaré que ce n'était pas un problème car il y avait une loi de la continuité (sic) qui permettait de réclamer des fonds même non votés pour que la copropriété puisse continuer à vivre.

Et d'ajouter que les copropriétaires étaient, de toutes façons, obligés de payer les charges, ce qui a convaincu le reste du Conseil Syndical "ben oui, c'est logique" !

"Voyons monsieur, c'est qui le syndic, vous ou moi ?"

Par forseti

merci pour vos réponses.