



## Compte Rendu d'Assemblée non conformes aux décisions prises

-----  
Par Anchaba

Bonjour,

Lors de l'Assemblée Générale d'une copropriété, 6 copropriétaires sur 41 pour 49 lots étaient présents.

Après avoir présenté / nommé les membres présents : 3 femmes et 3 hommes, l'employée du Syndic a procédé à l'appel aux candidatures pour : un président de séance ? un scrutateur et un secrétaire.

Pour le poste de scrutateur, Madame G? a postulé et a été élue à l'unanimité, précisons aussi qu'elle postulait pour un poste de membre du Conseil Syndical, bien qu'elle ne soit pas dans la liste de copropriétaires. De plus il n'y a aucune précision sur les relations officielles qui pourraient la lier à un copropriétaire, malgré les demandes formulées auprès du syndic.

Le compte rendu officiel de l'Assemblée paraphé par le président + le scrutateur + le secrétaire ne présente pas ce résultat.

Deux problèmes

Monsieur H bien qu'absent est noté dans la liste des présents, et ce n'est pas lui qui a paraphé et signé le compte rendu rédigé à l'issue de l'Assemblée Gen. Il est indiqué dans le CR qu'il a été élu à la majorité. Ce qui est à tout le moins une contrevérité.

Madame G n'est pas répertoriée dans la liste des 6 personnes présentes bien qu'elle ait assisté à toute la réunion, mais paraphe et signe le compte rendu !!

Est-il possible de considérer ces erreurs comme des « faux » et que risque le syndic ou que doit-il faire ?

Madame G a été élue membre du Conseil Syndical, sans que l'on sache si sa situation familiale l'autorise à se présenter.

Denier point pour les votes pour le renouvellement des 4 membres du conseil syndical, je me suis « abstenu ». Le compte rendu de l'AG indique que j'ai voté « Pour » alors que j'ai bien précisé « Abstention » cette décision n'est pas adoptée en 1ère lecture, et pour le 2ème vote (application article 24) il est bien noté « Absention ».

Cela ne change rien au résultat final, mais est-il possible de considérer cette faute comme bénigne et assimilable à une faute de plume ou comme une faute plus grave commise par le syndic ?

Merci de vos précisions.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Quelle est la date de l'AG et à quelle date ce PV vous a-t-il été notifié ?

Avez-vous consulté la feuille de présence ?

-----  
Par Anchaba

Bonjour,

Merci de votre réponse.

L'Assemblée Générale s'est tenue le 13 Mars 2024. Le compte rendu a été sur le portail du syndic le 02 Avril 2024 et les copropriétaires ont reçu sur leur compte une information de l'existence de cette pièce. Je n'ai pas reçu de recommandé.

J'ai signé la feuille de présence, sans procéder à la vérification des signatures faites avant la mienne. J'ai demandé

communication par mail de cette feuille, quelques jours après l'AG à laquelle j'ai assisté, et je n'ai pas de réponse. Il est vrai que les relations avec le syndic sont difficiles.

-----  
Par yapasdequoi

Le syndic peut vous délivrer une copie certifiée du PV de l'AG et de ses annexes notamment la feuille de présence. Ce sont ces documents qui font foi. C'est le président de séance qui est responsable du PV, le syndic n'est que secrétaire. Faites vos observations au président, par courrier RAR de préférence.

Vous n'êtes pas éligible pour contester cette AG ni ses décisions selon l'article 42 de la loi 65-557 puisque vous étiez présent, et un vote "abstention" n'est pas une opposition.

Quel est votre objectif ?

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Il est manifeste que les assemblées ne se tiennent pas avec la rigueur souhaitable. Il serait utile d'y réfléchir et de proposer à la prochaine assemblée une résolution portant sur des procédures à respecter. Dans l'idéal, ce serait à ajouter au règlement de copropriété.

Je préconise tout particulièrement que le président de séance, lui-même et non le syndic,  
- lise avant le vote mot à mot le projet de résolution soumis au vote et qui figurera à l'identique, mot à mot, sur le procès verbal,  
- qu'après un vote à main levée, il récapitule les votes, par exemple : « ont voté contre les personnes suivantes ? se sont abstenues les personnes suivantes ... y a-t-il des objections ? » Bien sûr, s'il y a des objections, on corrige.

Quelqu'un a-t-il demandé au cours de l'assemblée à Mme G si elle était éligible au conseil syndical ? S'il y a un doute, c'est au moment de l'assemblée qu'il faut le soulever plutôt qu'après. Mais vous êtes en droit d'exiger du syndic qu'il justifie de la qualité de Mme G qui ne figure pas sur la feuille de présence comme copropriétaire.

S'il n'y avait que six personnes présentes, il n'était pas difficile de demander au cours de l'assemblée à Mme G à quel titre elle était éligible au conseil syndical. Le fait de vous être abstenue vous rendrait irrecevable à contester l'élection de Mme G. Il faut être cohérent.

-----  
Par isernon

bonjour Anchaba,

le syndic ne risque rien puisque c'est le président de l'A.G. qui signe ce P.V. après avoir vérifié son contenu, le syndic n'étant que le secrétaire.

toutes vos questions, vous devez les poser au président de votre A.G.

salutations

-----  
Par isernon

bonjour Anchaba,

le syndic ne risque rien puisque c'est le président de l'A.G. qui signe ce P.V. après avoir vérifié son contenu, le syndic n'étant que le secrétaire.

toutes vos questions, vous devez les poser au président de votre A.G.

salutations

-----  
Par isernon

bonjour Anchaba,

le syndic ne risque rien puisque c'est le président de l'A.G. qui signe ce P.V. après avoir vérifié son contenu, le syndic n'étant que le secrétaire.

toutes vos questions, vous devez les poser au président de votre A.G.

salutations

-----  
Par Anchaba

Bonjour,

Merci à tous les 3 pour ces informations qui me seront très utiles et qui sont à conserver pour les prochaines AG.

Yapasdequoi

Quel est votre objectif ?

Montrer au Conseil Syndical que nous n'avons le meilleur syndic, pour l'inciter à choisir un au

Isernon

outes vos questions, vous devez les poser au président de votre A.G.

C'est ce que je vais faire, d'autant que je souhaiterais qu'il devienne président du Conseil Syndical. Poste qui n'existe pas actuellement.

Nihilscio

Paragraphe 1 Tout à fait d'accord avec vous, et la proposition sera faite dans le respect des procédures pour qu'elle soit inscrite à la prochaine assemblée.

Paragraphe 2 Je vais transmettre vos idées à celui qui pourrait postuler à la présidence du CS.

Paragraphe 3

Mais vous êtes en droit d'exiger du syndic qu'il justifie de la qualité de Mme G qui ne figure pas sur la feuille de présence comme copropriétaire.

Je vais faire cela par LRAR dans les tout prochains jours.

Paragraphe 4

Le fait de vous être abstenue vous rendrait irrecevable à contester l'élection de Mme G. Il faut être cohérent Cela m'ennuie car elle a été élue avec une grande majorité 4430 / 4463. La différence est mon abstention. Donc il serait impossible de contester son élection.

Encore mes remerciements pour votre aide à tous les 3 qui peut servir à beaucoup de copropriétaires si j'en crois un de mes amis intervenant dans l'immobilier.

-----  
Par yapasdequoi

Montrer au Conseil Syndical que nous n'avons le meilleur syndic, pour l'inciter à choisir un au  
Est-ce bien utile ? Vous pouvez proposer vous mêmes un candidat syndic dès la prochaine AG.

Par contre pour qu'il soit élu, il faut une meilleure participation des copropriétaires, récupérer un max de pouvoirs ou les inciter à voter par correspondance, et surtout convaincre TOUS les copropriétaires votant, pas seulement le CS.

président du Conseil Syndical. Poste qui n'existe pas actuellement.

Votre CS fonctionne très mal et sans président il est encore plus impuissant. Hélas ce n'est pas vous qui pouvez décider.

cf article 21 de la loi 65-557.

La différence est mon abstention

Le pire choix au moment du vote est l'abstention. Mais vu que le CS a vraiment très peu de pouvoirs, surtout sans président, cette Mme G ne devrait pas vous poser trop de problème.

-----  
Par Anchaba

Yapasdequoi

1- Ce n'est pas utile, j'en conviens mais c'est un petit plaisir. J'avais cherché un candidat syndic et je n'ai pas suscité l'enthousiasme parmi mes contacts. Je renouvellerai la tentative bien avant la date de clôture de l'exercice.

2- Lors de la dernière assemblée j'ai rappelé à plusieurs reprises qu'il était important d'avoir un président du CS. Vous écrivez Votre CS fonctionne très mal Tout à fait d'accord il ne fonctionne pas, il écoute et enregistre !

3- A l'avenir si des cas de figure comme celui-ci se représentent, je voterai contre.

Merci de vos idées.

-----  
Par yapasdequoi

Vous pourriez éventuellement vous présenter au CS.  
Vous aurez au moins accès à toutes ces informations qui vous manquent.

-----  
Par Anchaba

Bonjour,

J'ai suivi les conseils donnés dans cette discussion et j'ai adressé une LRAR au syndic pour lui demander :

- 1- Une copie certifiée du PV de la dernière Assemblée Générale avec les annexes et notamment la fiche de présence.
- 2- La justification de la "qualité" d'une personne élue au Conseil Syndical et dont le nom n'apparaît pas dans la liste des copropriétaires.

Que puis je faire pour obtenir une réponse ?

Merci de vos précisions.

-----  
Par yapasdequoi

Rien de plus pour le moment.

Consultez un avocat si vous voulez engager une procédure... et si vous avez la patience et les économies indispensables.

-----  
Par Anchaba

yapasdequoi  
Rien de plus pour le moment.  
Dommage.

Le conseil syndical, qui était en copie de cette LRAR, doit-il intervenir et/ou est-il tenu de procéder aux vérifications sur la "qualité de copro" de ses membres ?

-----  
Par yapasdequoi

Vous n'avez aucun moyen de contraindre le CS à quoi que ce soit.  
La seule sanction à votre portée c'est de voter contre ces membres du CS s'ils se représentent lors de la fin de leur mandat.

-----  
Par Anchaba

La seule sanction à votre portée c'est de voter contre ces membres du CS

Je le ferai et comme cela m'a été précisé dans cette discussion j'aurais dû déjà le faire plutôt que de retenir cette année le plus mauvais choix de vote : "l'abstention".

Merci