Assemblée générale syndic de copropriété

Par doudou06

Bonjour à tous, je suis nouveau sur le forum et j'aurais plusieurs questions à vous soumettre. Merci d'avance pour votre aide précieuse. J'ai accepté la fonction en tant que président du conseil syndical car petite copro que nous sommes (14 lots)les copropriétaires tous retraité ne voulais pas assumer cette responsabilité.
Notre syndic de copro nous a imposé une date a savoir le 09 juillet 2025 concernant l'assemblée générale. Date que Jai refusé et que je voulais repousser au 25 juillet mais les convocations nous on tout de même étaient envoyées le 17 juin par voie électronique. De ce fait les résolutions des copropriétaires n'ont pas pu être soumises au syndic. que puis je faire pour annuler cette date ? merci .

Par yapasdequoi

Bonjour,
Rien. La date a été fixée par le syndic, et les convocations sont envoyées, c'est trop tard.
Les résolutions doivent être envoyées bien plus tôt.

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous ne pouvez annuler cette convocation, que ce soit à titre de copropriétaire ou à titre de président du conseil syndical. Vous ne pouvez que demander la convocation d'une assemblée supplémentaire.

Un syndic professionnel a des contraintes qui ne lui permettent pas d'accepter n'importe quelle date fixée à la discrétion du conseil syndical. Il faut discuter du calendrier des mois à l'avance.

Si votre exercice comptable s'arrête au 31 décembre, le 9 juillet est une date déjà tardive. Habituellement on cherche à éviter de convoquer en juillet et août.

Les demandes d'inscription à l'ordre du jour doivent parvenir au syndic au moins deux mois avant la date prévisible de la réunion de l'assemblée générale.

Il y aurait lieu à ce que le conseil syndical cherche à se coordonner davantage avec le syndic.

Par doudou06

notre contrat syndic de 36mois se termine le 30 juillet prochain, dans les résolutions de la prochaine assemblée prévue le 09/07 il y a son renouvellement avec nouveau contrat de 36mois. Nous ne souhaitons pas renouveler pour 36 mois car nous aimerions changer de syndic. Pouvons nous lors de la réunion AG soumettre ce renouvellement a 6mois afin de caler la fin de l'exercice et soumettre le contrat du nouveau syndic choisi lors de la prochaine AG .merci

---
Par yapasdequoi

Oui, vous pouvez, mais le syndic peut aussi refuser de modifier la durée.
Dans ce cas, soit les copropriétaires approuvent le contrat sans changement, soit vous serez sans syndic.

En général cette situation fait peur aux copropriétaires, et donc ils votent sans broncher le contrat proposé.

A l'avenir, vous devrez vous occuper de préparer l'AG bien à l'avance, trouver un syndic concurrent qui propose son contrat, inciter les copropriétaires à être présent ou à voter par correspondance ou à donner leur pouvoir, etc.
En général quand on termine une AG on commence à préparer la suivante...

Par isernon

bonjour,

à quelle date, a eu lieu votre précédente A.G. ,

il ne faut pas trop attendre pour envoyer par courrier recommande une proposition de résolution pour la prochaine A.G.

salutations

Par clairdelune

Bonjour,

Si j'ai bien compris, vous souhaiteriez changer de syndic et, étant donné que votre syndic actuel a déjà envoyé les convocations pour une assemblée générale, vous ne pouvez pas voter en faveur d'un autre syndic.

La bonne nouvelle est que vous faites partie du conseil syndical dont vous êtes qui plus est le président.

A) Tout d'abord, le syndic aurait dû vous concerter pour préparer cette assemblée générale.

Article 26 du décret du 17 mars 1967
L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical.

Le syndic aurait aussi dû vous informer par voie d'affichage de la date de la prochaine AG afin que vous puissiez envoyer des résolutions à mettre à l'ordre du jour :

Article 26 du décret du 17 mars 1967
Sans que cette formalité soit prescrite à peine de nullité de l'assemblée générale, le syndic indique, par voie d'affichage, aux copropriétaires, la date de la prochaine assemblée générale et la possibilité qui leur est offerte de solliciter l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour. L'affichage, qui reproduit les dispositions de l'article 10, est réalisé dans un délai raisonnable permettant aux copropriétaires de faire inscrire leurs questions à l'ordre du jour.

Vous pouvez commencer par rappeler tout cela à votre syndic qui visiblement l'ignore ou n'en a pas tenu compte.

B) Deuxièmement, vous n'êtes pas obligé de voter pour la reconduction de votre syndic (d'autant plus que je vous déconseille de le reconduire pour une durée de 36 mois qui est beaucoup trop longue selon moi et qui va vous engager sur les 3 prochaines années sans que vous ne puissiez rien faire). Il faudrait donc absolument convaincre les copropriétaires de voter contre cette résolution. Ceux-ci auront sans doute peur de fonctionner sans syndic mais il faudra les rassurer.

C) Le conseil syndical a le droit de demander au syndic de convoquer une autre AG :

Article 8 du décret du 17 mars 1967
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 prévoie 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.

Je vous conseille donc de demander dès à présent de demander à votre syndic de convoquer une nouvelle assemblée générale en faisant attention à ce qu'il envoie les convocations avant le 30 juillet (et la date de l'AG peut avoir lieu après). Dans cette convocation, vous mettriez une résolution pour changer de syndic (avec des devis de différents syndic).

Si votre syndic refuse d'envoyer de faire cela, vous pourrez toujours après la fin du mandat de votre syndic actuel convoquer une assemblée générale :

Article 17 de la loi du 10 juillet 1965
Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic.

Vous pourrez toujours convoquer vous-même cette assemblée. Si vous avez peur des frais d'envois que cela peut

occasionner, sachez que vous pouvez très bien remettre les convocations en mains propres contre émargement (ce qui peut se faire dans une petite copropriété de 14 lots comme la votre).

En résumé :
1) Votez contre le renouvellement de votre syndic lors de votre AG du 9 juillet.
2) Demandez dès à présent à votre syndic de convoquer une autre assemblée générale qui aurait lieu après celle du 9 juillet dans laquelle vous mettriez à l'ordre du jour le choix d'un nouveau syndic (en incluant plusieurs devis).
3) Si votre syndic refuse et si vous ne le renouvelez pas le 9 juillet, vous pourrez toujours convoquer une assemblée générale à partir du 31 juillet (jour où vous serez dépourvu de syndic).

Dans tous les cas, demandez à voter contre le renouvellement du mandat de votre syndic le 9 juillet. Autrement, vous serez liés pendant à lui pendant 3 années supplémentaires et vous ne pourrez rien faire.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le syndic aurait dû consulter le conseil syndical avant de convoquer l'assemblée. C'est exact mais, d'un autre côté, le conseil syndical aurait pu penser avant le mois de juin à prendre contact avec le syndic surtout s'il est souhaité un changement de syndic.

Prudence sur le conseil de voter contre le renouvellement du syndic le 9* juillet. Pour ma part je ne conseille rien, j'évite de dicter ce qu'elles doivent faire à de grandes personnes majeures et vaccinées.

La durée du mandat de syndic peut se discuter au cours de l'assemblée. Il n'est pas dit que l'actuel syndic refusera une réduction de trois ans à un an. De toute manière on peut essayer.

Refuser le 9 juin de reconduire le syndic en place, c'est possible. Il faut tout de même penser que la conséquence en serait l'absence de syndic à compter du 31 juillet. Il est grand temps de se préoccuper d'en chercher un nouveau et ce n'est pas la meilleure période.

2) Demandez dès à présent à votre syndic de convoquer une autre assemblée générale qui aurait lieu après celle du 9 juillet dans laquelle vous mettriez à l'ordre du jour le choix d'un nouveau syndic (en incluant plusieurs devis).
Demandez surtout une ou deux propositions de contrats. Il y a peu de chance que vous les ayez dans la semaine. Ensuite il faudra se poser la question de savoir si les candidats retenus se révéleraient meilleurs que l'actuel syndic.

3) Si votre syndic refuse et si vous ne le renouvelez pas le 9 juillet, vous pourrez toujours convoquer une assemblée générale à partir du 31 juillet (jour où vous serez dépourvu de syndic).
Le président du conseil syndical est habilité à convoquer lui-même l'assemblée huit jours après une mise en demeure notifiée au syndic restée infructueuse.

Par yapasdequoi

Pour changer de syndic, il ne faut pas confondre vitesse et précipitation !
Présenter le premier venu sans avoir bien étudié plusieurs candidatures possibles aboutira à un résultat sans doute pire que l'actuel.
Un changement de syndic se prépare des mois à l'avance, et certainement pas quelques jours avant l'AG.

Par Nihilscio

? qui va vous engager sur les 3 prochaines années sans que vous ne puissiez rien faire
C'est inexact. On peut toujours révoquer le syndic avant le terme se son mandat (article 2004 du code civil). Le risque est de lui devoir des dommages et intérêts pour inexécution du contrat.

Par clairdelune

@Nihilscio
J'ai effectivement un peu insisté sur la nécessité de voter contre le renouvellement du syndic mais uniquement car l'intervenant a dit qu'il voulait changer de syndic. Vous avez raison cependant, on ne peut pas dire à quiconque quoi faire et chacun doit rester libre de pouvoir faire les choix qu'il souhaite.

Vous avez aussi raison sur la possibilité de révoquer le syndic, merci d'avoir apporté cette correction.

@yapasdequoi
En effet, il ne faut pas se précipiter. Au pire, on peut aussi élire un autre syndic uniquement pour 12 mois ce qui engage toujours moins que de renouveler le syndic actuel sur 36 mois.

Par yapasdequoi

Comme déjà dit, on ne peut élire pour 12 mois que si le syndic accepte de modifier la durée de son contrat.
S'il refuse il ne reste plus qu'à accepter 36 mois ou se retrouver sans syndic...
Et en pratique, vu les infos qu'on a sur les copropriétaires, c'est peu probable qu'ils votent contre.
En plus on peut se demander quelle est leur assiduité en AG.

Si une résolution est modifiée en cours d'AG (exemple pour diminuer la durée du contrat), les votants "pour" par correspondance sont considérés opposants.
Donc fort peu de chance que ça passe de toute façon.