



## [AG] Précision sur le contenu de l'OdJ

-----  
Par forseti

Bonjour,  
L'article 8.1 du décret de 1967 précise :

La demande faite par un ou plusieurs copropriétaires de convoquer une assemblée générale à leurs frais, en application de l'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965, est notifiée au syndic et précise la ou les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée.

Elle est accompagnée d'un projet de résolution pour chaque question et comporte, le cas échéant, les documents requis au deuxième alinéa de l'article 10 et au 3° du I de l'article 11.

L'article 9 précise

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Il se trouve que plusieurs copropriétaires transmettent des questions au syndic sans résolution associée, juste pour que l'AG aborde les sujets qui les préoccupent.

Le Syndic, rédacteur de la convocation, inscrit ces questions dans un paragraphe de l'ordre du jour.

J'ignore s'il existe un article qui détaille précisément ce que peut contenir l'OdJ. Il me semble que l'AG est principalement une réunion où l'on décide en votant des décisions, pas une réunion où l'on discute sur des sujets généraux ou non finalisés (ex : "ce serait bien que l'on repeigne la cage de l'escalier de service").

Me trompé-je ?

Qu'en pensez-vous ?

Merci

-----  
Par isernon

bonjour,

il est bien indiqué, qu'il faut un projet de résolution pour chaque question.

à la fin d'une A.G. il peut exister des informations diverses .

ce sera à l'appréciation du président de l'A.G. mais le rôle de l'A.G. est de voter les résolutions mentionnées à son ordre du jour.

salutations

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Article 13

Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 8 () JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I.

Elle peut, en outre, examiner sans effet décisoire toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

Si la résolution n'est pas correctement rédigée, il sera compliqué de préparer le formulaire du VPC (vote "pour/contre/abstention). C'est pour cette raison que le syndic et le CS peuvent contribuer à la rédaction complémentaire.

Sinon des "questions" au sens "interrogation" (pourquoi/quand/qui/etc...) ne peuvent pas donner lieu à un vote.

-----  
Par forseti

Merci  
Le syndic, ayant reçu une liste de sujets à aborder sans vote, doit-il / peut-il insérer cette liste dans l'ordre du jour ou dans une rubrique questions diverses ?

-----  
Par yapasdequoi

réponse article 10.

-----  
Par Visiteur

Merci  
Le syndic, ayant reçu une liste de sujets à aborder sans vote, doit-il / peut-il insérer cette liste dans l'ordre du jour ou dans une rubrique questions diverses ?

-----  
Par yapasdequoi

Article 10  
Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

-----  
Par AGeorges

Forseti,  
  
En supposant que les délais soient respectés, il faut aussi respecter la forme. De simples questions ne sont pas des résolutions, et le seul 'devoir' du Syndic serait de les lister en vrac dans une résolution DIVERS finale, laquelle mentionnera que ces sujets ne donneront pas lieu à un vote.

Pour les sujets qui justifieraient une décision au sens du copropriétaire qui les soumet, la forme usuelle est impérative et peut être accompagnée d'une annexe explicative : - Après en avoir délibéré, l'AG décide de xxxx. Votes Pour/Contre/Abstention.

L'énoncé devra préciser la clé de vote si applicable, et le type de majorité en référence aux articles 24/25/26 ...

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,  
  
Même si c'est une pratique courante et que les informations sur la clef de répartition et de la majorité requise soient souhaitables, ce ne sont jamais que des informations. Aucun texte n'impose qu'elles figurent dans le texte du projet de résolution.  
Le syndicat ne peut imposer à un copropriétaire une contribution à une dépense qui ne respecte pas la répartition stipulée dans le règlement de copropriété. Cela résulte de l'article 45-1 du décret 67-223 du 17 mars 1967.

-----  
Par yapasdequoi

Votre question initiale porte sur l'article 8-1.  
qui précise "en application de l'article 17-1 AA"

Vous êtes dans le cas bien spécifique où l'un (ou plusieurs) copropriétaires ont une préoccupation qui leur est propre,

ou un projet de travaux et souhaitent une AG portant sur LEURS droits et obligations :

"Tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations."

C'est un cas où il n'y a pas des "questions d'ordre général".

-----  
Par AGeorges

Votre question initiale porte sur l'article 8-1.  
qui précise "en application de l'article 17-1 AA"

NON, c'est une mauvaise lecture. Forseti lie les textes qu'il précise en tête de message à la question qui suit :

Il se trouve que plusieurs copropriétaires transmettent des questions au syndic sans résolution associée, juste pour que l'AG aborde les sujets qui les préoccupent.

Disons que ce sont deux sujets différents et qu'il n'y a pas lieu de traiter de simples questions comme des demandes particulières de travaux justifiant une AG spéciale.

La réponse avec l'article 10 est aussi hors-sujet.

Ici, il ne s'agit pas de savoir où placer une demande d'un copropriétaire dans un OdJ, mais de dire que SI LA DEMANDE est arrivée trop tard, elle sera reportée à l'AG suivante.

Suite à ce galimatias de réponses à côté du sujet, je répète ma réponse :

- Lors d'une AG ordinaire, tout sujet général non qualifié, et non formulé comme un texte de résolution permettant d'y répondre par POUR/CONTRE/etc., ne peut que figurer, s'il est reçu dans les délais, dans une résolution fourre-tout, précisée comme "sans vote" et usuellement insérée en fin d'OdJ.

Les besoins spécifiques de propriétaire(s) sont différents, y compris certains travaux à base privative. Les articles 18+ sont pour eux, et l'article 10 traite du cas de retard. Pour moi, ce sont bien d'autres sujets qu'il convient de ne pas mélanger. Merci.

-----  
Par yapasdequoi

NON, c'est une mauvaise lecture.

forseti (voir ses messages)

Posté le Le 05/08/2023 à 13:50

Bonjour,

L'article 8.1 du décret de 1967 précise :

Qui ne sait pas lire ?

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

La question était :

Il se trouve que plusieurs copropriétaires transmettent des questions au syndic sans résolution associée, juste pour que l'AG aborde les sujets qui les préoccupent.

Le Syndic, rédacteur de la convocation, inscrit ces questions dans un paragraphe de l'ordre du jour.

J'ignore s'il existe un article qui détaille précisément ce que peut contenir l'OdJ. Il me semble que l'AG est principalement une réunion où l'on décide en votant des décisions, pas une réunion où l'on discute sur des sujets généraux ou non finalisés (ex : "ce serait bien que l'on repeigne la cage de l'escalier de service").

Me trompé-je ?

La réponse courte est : "Article 10".

Ensuite on peut s'étendre plus ou moins copieusement sur les bonnes pratiques. Tout n'est pas dans la loi et c'est un mauvais travers que de vouloir que les plus petits détails soient réglés par la loi.

L'AG est l'instance décisionnaire du syndicat. Elle peut être aussi l'occasion de discussions diverses voire même un moment de convivialité.

-----  
Par yapasdequoi

un moment de convivialité.

Merci de le rappeler !

Tout n'est pas foire d'empoigne ou leçon de lecture.