



Absence de convocation lors d'une assemblée générale

Par lacota

Bonjour

Je suis copropriétaire et par hasard en me rendant sur le compte de la société qui gère la copropriété je me suis rendu compte qu'une assemblée Générale allait voir lieu le 31 juillet alors que je n'avais reçu aucun des 3 modes de convocations stipulés par la loi?

Le PV sur lequel figurait l'ordre du jour de cette AG ,comportait en marge l'annotation « Lettre recommandée AR ou notification électronique ». Je précise n'avoir reçu aucun recommandé ni avoir été destinataire d'un avis électronique.

En effet dans ce cas j'aurai dû être destinataire d'un lien permettant de télécharger le contenu du message et dans le cas d'une absence de réponse de ma part, le prestataire est dans l'obligation de me faire parvenir un message de rappel.

Vu ce vice de distribution j'ai envoyé un recommandé au Syndic , j'ai reçu simplement l'avis de réception sans aucune réponse sur ce vice de distribution?.

Par l'entremise d'un autre copropriétaire j'ai appris que certains membres du conseil syndical avait mis fin au contrat de syndic? j'ignore si au préalable les autres copropriétaires ont été informés de cet éventuellement changement et quels sont les griefs qui pourraient avoir été formulés à son encontre et quelle société est en concurrence pour un nouveau Mandat.

Je ne me vois pas engagé des démarches juridiques qui vont impacté mon budget. Néanmoins que me suggérez vous de faire afin de faire valoir mes droits ?

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous n'avez pas reçu la convocation. C'est au syndic de prouver qu'il vous l'a adressée : demandez-lui ! Un recommandé a pu vous être adressé, vous étiez absent, l'avis de passage a disparu, ou vous n'avez pas été le chercher sous 15 jours, etc. Tout est possible.

Si l'AG n'a pas eu lieu, vous pouvez vous y rendre. Demandez une copie de la convocation pour en savoir plus.

Vous ne voulez pas engager de dépenses superflues ? Alors ne cherchez pas "la petite bête", vous allez à l'AG épicétou.

PS : Vous parlez du PV ? Vous l'avez déjà alors que l'AG a lieu le 31 Juillet ? Bizarre.

Par morobar

Bjr,

certaines membres du conseil syndical avait mis fin au contrat de syndic?

Impossible

Le conseil syndical n'a aucun pouvoir et surtout pas celui réservé exclusivement à l'AG.

Assistez donc à cette Ag, vous verrez bien si une convocation a pu vous échapper.

Vous pourrez alors si ce n'est pas le cas, demander l'annulation de l'ensemble des résolutions.

Par Nihilscio

Bonjour,

Vérifiez que vous avez bien notifié votre adresse au syndic. Si vous avez acheté récemment et que vous n'avez pas fait connaître au syndic que vous résidez dorénavant dans l'appartement que vous venez d'acheter, il est possible que le syndic vous envoie vos courriers à l'adresse que lui a communiqué le notaire qui est votre adresse à la date de l'achat.

Si c'est le cas, c'est idiot de la part du syndic mais, juridiquement, il n'est pas en faute.
La notification doit se faire par courrier recommandé avec avis de réception.

Le conseil syndical n'a pas le pouvoir de révoquer le syndic. Plus probablement, le conseil syndical a fait inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la désignation d'un autre syndic.

Essayez de vous procurer une convocation à l'assemblée générale et assistez-y dans la mesure du possible.

Par yapasdequoi

Finalement, ne pas l'avoir reçue ne prouve pas que le syndic ne vous l'a pas envoyée. De nombreux grains de sable peuvent empêcher la remise au destinataire...

Donc soit vous avez des économies pour lancer une procédure d'annulation de l'AG selon l'article 42, avec aucune certitude de réussir...

Soit vous prenez connaissance de l'ordre du jour auprès d'un voisin, d'un membre du CS ou du syndic, et vous vous rendez à l'AG prévue le 31 Juillet pour y exercer votre droit de vote.

Par AGeorges

Bonjour Lacota,

que me suggérez vous ?

La première chose à vous suggérer est de bien vous informer sur les bases de fonctionnement d'une copropriété.

Un Syndic, un syndicat, un Conseil Syndical.

Les droits et les devoirs des uns et des autres.

Le mécanisme de l'Assemblée Générale.

Les contacts avec le Syndic. Si vous avez déjà reçu au moins un appel de charges, c'est que le Syndic a votre adresse correcte. Y a-t-il un problème au niveau de la distribution du courrier ?

Ensuite, vous pouvez avoir trouvé une copie de la Convocation (pas le PV) sur l'extranet du Syndic (pas le compte de la société qui gère). Vous avez donc la date, l'heure et le lieu de cette AG. Vous devriez donc pouvoir y aller et si vous êtes normalement enregistré comme copropriétaire, votre nom figurera sur la feuille de présence (dispositif obligatoire pour une AG). Vous signez et vous pourrez voter.

Comme indiqué, il semble que le Conseil Syndical ne soit pas satisfait du Syndic et qu'ils aient fait ajouter des résolutions de mise en concurrence avec pour but d'en changer. Si vous avez lu la convocation, cela doit y être noté. En principe, les résolutions vont vous être expliquées. En tous cas, vous pourrez poser des questions.

Dans un premier temps, évitez d'imaginer que vous allez passer au Tribunal pour des anomalies qui peuvent avoir des origines multiples.

OK ?

Par lacota

bonjour

Merci à vous tous de vos réponses,

En l'absence du gérant de la copropriété et de l'entrevue obtenue auprès de l'un de ses collaborateurs il apparait que le contrat de syndic devant se terminer fin juin n'avait pas fait l'objet d'une demande de renouvellement ?.

Une Assemblée Générale avait alors été prévue pour le 31 juillet. Toutefois il y a eu un dysfonctionnement du routeur dans la ventilation des convocations et certains copropriétaires n'ont pas reçu cet appel-

Mettant à profit cette défaillance ,l'un des membres du conseil syndical aidé d' un copropriétaire ont incité le conseil syndical de mettre fin au contrat et entrepris les démarches en vue de changer de syndic

Apparemment aucune réunion ou assemblée préalable n'a été organisée en vue de de faire part de ce projet aux copropriétaires . Ce changement n'a donc pas été discuté en AG ainsi que le projet concurrentiel?

Apparemment une AG doit avoir lieu fin aout?

Par yapasdequoi

Si le contrat du syndic a pris fin en Juin, il n'est plus habilité à convoquer une AG.

Il n'est pas non plus habilité à lancer des appels de fonds, ni à répondre à vos questions.
Contactez plutôt un membre du CS pour en savoir plus.

Ce dysfonctionnement de distribution ne permet pas d'annuler cette AG du 31 Juillet, le seul problème c'est qu'elle est contestable par tout copropriétaire, mais si personne ne conteste, elle sera valide. Il y a donc un risque qu'elle se tienne et prenne des décisions et qu'ensuite vous ayez de gros frais pour la contester... Mais c'est vous qui voyez.

Par Nihilscio

Certains copropriétaires n'ayant pas été convoqués, la tenue de l'assemblée était entachée de nullité.
Si, de plus, elle avait été convoquée par un syndic dont le mandat avait été expiré, s'ajoutait une deuxième cause de nullité, le manque de qualité de la personne ayant convoqué.

Ce n'est pas le conseil syndical qui a mis fin au mandat de syndic. Le mandat était tout simplement arrivé à échéance.
Le conseil syndical n'a fait que prendre acte de la situation.

Lorsqu'il n'y a pas de syndic, tout copropriétaire est habilité à convoquer l'assemblée générale.

Il y a carence de la part du syndic à laisser passer la date d'expiration de son mandat sans avoir convoqué l'assemblée générale. Le conseil syndical a tout à fait raison de proposer un changement de syndic. Mais il mérite lui-même des reproches. Il aurait dû agir bien avant.

Par lacota

L'un des membres du conseil syndical ayant travaillé au sein d'une société de gestion immobilière a une influence prépondérante sur les autres et malheureusement les autres suivent.
N'habitant pas sur place, mes mails restent hélas souvent sans réponse...

Par Nihilscio

Pourquoi malheureusement ?
A mon avis il a réagi comme il fallait.

Par yapasdequoi

Il semble que l'AG du 31 Juillet a été convoquée par le syndic avant sa fin de mandat. Elle est donc valide.... mais contestable par ceux qui n'ont pas reçu la convocation.

Par AGeorges

Bonjour Lacota,

En l'absence du gérant de la copropriété et de l'entrevue obtenue auprès de l'un de ses collaborateurs il apparaît que le contrat de syndic devant se terminer fin juin n'avait pas fait l'objet d'une demande de renouvellement ?
Une Assemblée Générale avait alors été prévue pour le 31 juillet.

D'abord, il n'y a pas de demande de renouvellement d'un mandat de Syndic.

Quand le mandat du Syndic en fonction se termine, on procède à une nouvelle élection. Le Syndic élu peut être le même que l'ancien.

Cette élection ne peut se faire que via une AG. Personne, et sûrement pas le CS, ne va aller signer un avenant de renouvellement du contrat de Syndic.

Et, comme l'a dit Yapasdequoi, si le mandat du Syndic n'est pas terminé quand il convoque l'AG, il n'est pas important que l'AG se tienne après la fin du contrat. En principe, la limite serait d'environ 3 semaines, correspondant aux 21 jours francs légaux, mais à quelques jours près ...

Par ailleurs, il n'est pas possible pour le Conseil Syndical, de décider AVANT que l'AG n'ait lieu qu'elle est illégale, incomplète, qu'il manque des convocations ou quoi que ce soit. Il n'est pas possible non plus pour le CS d'annuler l'AG qui a été convoquée par le Syndic et d'en programmer une autre après.

Rien de tout cela ne respecte les lois et les séquences d'opérations. Le modus Operandi d'interventions du CS dans la mécanique des AG est très précisément défini par la loi. Je n'ai pas l'impression qu'il ait été respecté dans votre cas.

Et, à nouveau comme il a été dit :

- l'AG doit se tenir,

- la bonne démarche du CS serait de vérifier qui n'a pas été convoqué, et de prévenir le maximum de copropriétaires. Après, du moment que leur nom figure sur la feuille de présence, ils pourront participer, convoqués ou pas.

- Si de bonnes décisions sont prises pendant cette AG, il n'y aura pas forcément lieu de contester. De toutes façons, si un Syndic est normalement élu, il pourra procéder, même si cela est contesté (article 42) après, et, au plus probable, la réponse du tribunal n'interviendra pas avant au moins 1 an 1/2 voire pire, c'est-à-dire après une autre AG.

Cela risque d'être une perte de temps (et d'argent) totale.

Par lacota

Je viens de recevoir la convocation de la société qui va prendre en charge la gestion de notre copropriété pour une AG fin aout

Le préambule fait état d'une carence de l'ex société qui avait mandat de gestion jusqu'au 30 juin et n'a pas convoqué notre AG dans le temps imparti....Le conseil syndical a donc mandaté un autre cabinet

Par yapasdequoi

C'est incompréhensible § Ou alors illégal.

Vous êtes vraiment en copropriété ? Ou bien en ASL ? (lotissement ?)

Par AGeorges

Lacota,

C'est complètement farfelu.

Mais disons qu'il est admis, en cas de carence totale du Syndic (ce qui n'est pas vraiment votre cas puisqu'il y a eu convocation d'une AG), que le CS se dépêche d'organiser une AG. Et s'il se fait aider pour cela, pourquoi pas.

Normalement, il y a des étapes et des délais bien précis, et la convocation doit être émise au nom du Président du CS, pas au nom d'un cabinet quelconque. Il est peu probable que ceci ait été respecté.

Mais, si vous voulez, l'alternative étant de demander au Tribunal Judiciaire de vous nommer un Syndic judiciaire qui coûte cher et ferait la même chose, votre copropriété n'a rien à y gagner.

Aucune administration ne contrôle tout cela, et si vous récupérez un nouveau Syndic normalement élu et qui s'occupe bien de vos affaires, le mieux est de ne rien dire et ne rien faire.

Vous risquez tout de même d'avoir des perturbations financières pendant un an ou deux, car reprendre une compta mal gérée et mal transmise est assez complexe . Il faudra surveiller le budget prévisionnel pour voir si le nouveau Syndic n'en profite pas trop.

Il faudra aussi que votre avis sur le membre du CS un peu dictateur soit pondéré. Les actes ne comptent pas vraiment, il faut voir les résultats, sur la base des intérêts de votre copropriété (et des vôtres).

Par lacota

Merci à vous tous pour vos conseils.

bien cordialement

Par Nihilscio

? n'a pas convoqué notre AG dans le temps imparti : quelle est la date de première présentation de la lettre de convocation ?

Le conseil syndical a donc mandaté un autre cabinet : mandaté pour quoi ? Qui est le signataire de la lettre de convocation, un copropriétaire ou le représentant de la société ?

Par lacota

Bonjour

J'ai pu obtenir quelques renseignements du syndic qui vient d'être révoqué? une dame qui gérait cette propriété sans problèmes et efficacité depuis 15 ans . le contrat d'un an de la société gestionnaire prenait fin le 30 juin-

Toutefois il avait été convenu avec le conseil syndical de la tenue d'une AG le 31 juillet et les convocations envoyées .Toujours selon ses dires il y aurait eu un bug au niveau de l'envoi postal et elle n'aurait pas reçu les bordereaux de remise.

Une fois le bug décelé elle a proposé de lancer une nouvelle convocation , là il y aurait eu un clash avec l'un des copropriétaire et l'un des membres du syndic?..sans que je puisse en savoir davantage.

D'autre part selon cette les dires d'un des membres du conseil syndical, des démarches antérieures aurait été entreprises auprès différents gestionnaires pour un éventuel changement.. et la société « évincée » aurait été mise au courant..

Ce que je ne comprends pas suite à cette possible défaillance, c'est qu'une AG aurait du être convoquée par le conseil syndical, en vue d' informer les copropriétaire sur les éventuels griefs reprochés et obtenir leur assentiment pour un changement de syndic !!!

Je crains que l'ex société ainsi que le syndic puisse attaquer la copropriété en justice pour rupture abusive du contrat avec demande de dommages et intérêts..

J'espère que cela sera tiré au clair lors de la prochaine AG présidé par le nouveau syndic ..

Par yapasdequoi

la prochaine AG présidé par le nouveau syndic ..

????

Euh ???? NON et NON !

Le syndic ne fait rien tant qu'il n'est pas élu !

L'AG élit un président parmi les copropriétaires présents.

Ensuite ce président préside l'AG et organise le vote pour nommer le nouveau syndic.

Cette AG ne peut avoir que l'objectif de désigner un nouveau syndic et aucun autre sujet à l'ordre du jour n'est autorisé.

Ensuite le nouveau syndic élu pourra reprendre la gestion, les archives, les comptes, etc et convoquer une nouvelle AG pour clore le dernier exercice et voter le budget prévisionnel, etc.

Et non vous ne risquez pas de recours de l'ancien syndic pour rupture abusive, puisque son contrat est terminé au 30 juin. C'est par sa négligence qu'il a raté la convocation et l'occasion de présenter à nouveau sa candidature.

Par Nihilscio

Le syndic n'a pas été révoqué. Son mandat s'est terminé le 30 juin comme convenu. Il n'y a pas lieu à demander des dommages et intérêts pour rupture abusive de contrat puisqu'il n'y a même pas eu rupture de contrat.

Un gestionnaire efficace n'attend pas le dernier jour pour convoquer l'assemblée.

Le nouveau syndic sera désigné au cours de l'assemblée qui se tiendra en août. En attendant, vous n'avez plus de syndic.

Le syndic a interdiction de présider l'assemblée.

Par AGeorges

Bonjour Lacota,

Visiblement, vous posez des questions à des gens qui vous répondent un peu n'importe quoi. Précisions :

Toutefois il avait été convenu avec le conseil syndical de la tenue d'une AG le 31 juillet et les convocations envoyées. Toujours selon ses dires il y aurait eu un bug au niveau de l'envoi postal et elle n'aurait pas reçu les bordereaux de remise.

On ne reçoit pas un bordereau de remise (postale), on le dépose. Il s'agit d'un document récapitulatif qui sert de preuve d'envoi provisoire, contient la liste de tous les envois remis à la poste et est tamponné. Ceci sert en cas de conflit, comme preuve d'envoi. On le porte avec les plis, il est tamponné et une copie est remise à l'expéditeur. Le perdre me semble impossible. Sauf à faire n'importe quoi.

De plus, ensuite, l'expéditeur récupère les AR individuels de chaque envoi. Il est coutumes, pour éviter toute contestation ultérieure, de vérifier que tous les AR portent bien une date qui respecte les 21 jours du délai légal.

Donc, quand on a envoyé toutes les convocations et reçu tous les AR, le bordereau de remise devient inutile. L'argument n'est donc pas recevable.

Une fois le bug décelé elle a proposé de lancer une nouvelle convocation , là il y aurait eu un clash avec l'un des

copropriétaire et l'un des membres du syndic?...sans que je puisse en savoir davantage.

Un Syndic n'a besoin ni de l'autorisation d'un copropriétaire ni de personne s'il décide d'envoyer une nouvelle convocation. D'ailleurs, sur la base de l'avis qui précède, ce n'était pas utile.
C'est quoi un "Membre du Syndic" ? Un bras, une jambe ?

D'autre part selon cette les dires d'un des membres du conseil syndical, des démarches antérieures aurait été entreprises auprès différents gestionnaires pour un éventuel changement.. et la société « évincée » aurait été mise au courant..

Sous certaines conditions, la loi oblige tout Conseil Syndical à mettre son Syndic (en place) en concurrence pour toute nouvelle élection. Il n'y a pas besoin d'extrapoler quand le CS respecte cette obligation (...).

Par ailleurs, être "évincé" ne peut pas se deviner AVANT que l'élection n'ait effectivement lieu. Et enfin, le Syndic en place, qui gère l'AG ne peut pas ignorer que des résolutions lui ont été soumise pour faire jouer cette concurrence.
Votre membre du CS n'a pas compris grand chose à tout cela !

Ce que je ne comprends pas suite à cette possible défaillance, c'est qu'une AG aurait du être convoquée par le conseil syndical, en vue d' informer les copropriétaire

La convocation pour le 31 juillet reste valide. Un certain nombre de copropriétaire l'ont reçue et rien de ce que vous ont indiqué vos interlocuteurs ne tient la route.

En plus, le CS peut imposer à un Syndic de convoquer une AG, mais la convoquer lui-même est une autre histoire.
Et une AG n'a pas un but informatif. Elle sert à décider.

Enfin, je ne vous répète pas ce qu'a dit Yapasdequoi, mais c'est tout à fait exact.

Par lacota

Bonjour,

Vous dites que l' AG du 31 juillet est toujours valide- Non
celle ci n'aura pas lieu- puisque nous avons une AG fin Aout où l'on votera pour le nouveau syndic...

Je suis désolé de mon ignorance , mais en compulsant le net j'étais tombé sur cet article (article .18-VIII de la loi de 1965) et l'ai je mal interprété ?

VIII.-Le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie.
Lorsque le syndic est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical, ou à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires.

Dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

Lorsqu'au cours de cette assemblée générale le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

Lorsqu'au cours de la même assemblée le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

Conformément au VII de l'article 63 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2023 pour les territoires non concernés par le décret prévu au IV dudit article.

VIII.-Le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie.
Lorsque le syndic est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical, ou à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires.

Dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

Lorsqu'au cours de cette assemblée générale le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

Lorsqu'au cours de la même assemblée le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

Conformément au VII de l'article 63 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2023 pour les territoires non concernés par le décret prévu au IV dudit article.

Par yapasdequoi

Vous faites erreur.

Le contrat du syndic n'a pas été résilié, il est arrivé à son échéance.

Il s'est donc terminé normalement.

D'autre part rien ne dit que cette AG du 31 Juillet ne s'est pas tenue. Il suffit d'un seul participant, et d'un PV. Toutefois ce PV devra être notifié à tous les absents. Guettez le facteur !

Par Nihilscio

Le contexte qui a été exposé donne à penser que l'assemblée du 31 juillet ne s'est pas tenue et que, dans l'hypothèse peu vraisemblable où elle se serait tenue, elle serait tout simplement ignorée.

Par yapasdequoi

C'est le plus probable... mais pas totalement certain.

On a vu des cas plus tordus...

Par AGEorges

Bonjour Lacota,

NB. Ne prenez pas ce que j'écris pour des reproches. Même pour les intervenants de ce forum qui s'y connaissent bien, votre situation est complexe. Continuons :

Vous dites que l'AG du 31 juillet est toujours valide- Non

celle ci n'aura pas lieu- puisque nous avons une AG fin Aout où l'on votera pour le nouveau syndic...

Si l'AG du 31 juillet, qu'elle se soit tenue ou pas, a été convoquée au plus tard le 30 juin, la convocation reste valide. Dans le principe, et d'après ce que vous avez écrit, il y aurait eu un ordre du jour avec proposition de deux ou trois syndicats, dont la poursuite des opérations du précédent.

Si quelqu'un, un autre Syndic, le Conseil Syndical, voire un copropriétaire (de plus en plus farfelu), a convoqué une autre AG pour le 31 août, cette "personne" n'avait aucune autorité pour ce faire. C'est donc cette deuxième AG qui est illégale pour défaut de personne autorisée à la convoquer.

Et bien sûr, comme je l'ai déjà écrit, si personne ne conteste, vous pourrez malgré tout poursuivre sur les bases de cette AG "illégale", qui serait donc légalisée par un défaut de contestation.

Je suis désolé de mon ignorance , mais en compulsant le net j'étais tombé sur cet article (article .18-VIII de la loi de 1965) et l'ai je mal interprété ?

Ne soyez pas désolé, la plupart des copropriétaires ne connaissent pas grand chose à tout cela. Et comme vous a dit Yapasdequoi, vous n'avez pas mal interprété cet article, mais il ne s'applique pas à votre cas.

Disons que vous êtes dans le cas, assez courant, d'une fin de contrat de Syndic trop proche de l'AG, ce qui génère des difficultés en cas de problème de convocation. Si l'AG est prévue environ 1 mois AVANT la fin de contrat, il reste possible d'annuler et de reporter tout en respectant les 21 jours.

L'article cité traite du cas de rupture de contrat émanant soit du Syndic, soit du Syndicat. C'est un autre sujet.

Tout cela est fort curieux s'agissant d'un ancien Syndic qui était en place, avec une gestion satisfaisante depuis 15 ans.

Le cas le plus classique serait que quelques conseillers syndicaux se seraient crus investis de pouvoirs inventés et seraient partis en guerre contre ce qui était en place. Une guerre de pouvoir.

Tout à fait stupide, le pouvoir est à l'AG et le CS n'est qu'un groupe consultatif pour les lois actuelles. Son "pouvoir" se limite à la soumission de résolutions.

Par Nihilscio

Je suis désolé de mon ignorance , mais en compulsant le net j'étais tombé sur cet article (article .18-VIII de la loi de 1965) et l'ai je mal interprété ?

Vous ne l'avez pas mal interprété, vous avez tout simplement oublié que vous n'avez plus de syndic depuis le 1er juillet et qu'on ne peut appliquer un texte à un syndic qui n'existe pas.

Quant à la convocation pour le 31 juillet, pensez-vous que certains s'y soient rendus, qu'ils l'aient tenue, qu'ils notifieront un procès-verbal et qu'ils exigeront que les décisions qui y auraient été prises soient mises à exécution ? Oubliez. De toute façon, vous ne l'avez même pas reçue.

Si quelqu'un, un autre Syndic, le Conseil Syndical, voire un copropriétaire (de plus en plus farfelu), a convoqué une autre AG pour le 31 août, cette "personne" n'avait aucune autorité pour ce faire. C'est donc cette deuxième AG qui est illégale pour défaut de personne autorisée à la convoquer.

L'auteur de la convocation, si c'est un copropriétaire et non un tiers, a agi comme le prévoit le dernier alinéa de l'article 17 de la loi 65-557 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. A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic.

Par lacota

Donc il n'y a pas eu de revocation si je vous suis- Nous sommes donc face à l'absence de tout syndic?du fait d'une absence de renouvellement et celui-ci n'a plus de capacité juridique .

En conséquence un administrateur provisoire aurait du être nommé par le Président tu TGI du lieu de situation.

Mais il existe également une autre voie que je viens de découvrir :

« la loi Macron du 6 aout 2015 qui a modifié l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965, tout copropriétaire a maintenant la faculté de convoquer une assemblée générale pour désigner un nouveau syndic lorsque le mandat du dernier est arrivé à échéance.

Par Nihilscio

Article 17 que je mentionnais dans mon message précédent.

C'est pour cela que je vous posais la question dans mon message du 28 à 16 h 12 : Qui est le signataire de la lettre de convocation, un copropriétaire ou le représentant de la société ?

Par yapasdequoi

Vous devriez consulter directement la loi n°65-557 ...

Article 17

Modifié par Ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019 - art. 35 (VD)

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale suivant la mise en copropriété, un syndic provisoire a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cet effet, le syndic est

désigné par le président du tribunal judiciaire saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

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. A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic.

Par AGEorges

Bonjour,

Lacota : C'est ce qu'a cité Nihilscio. Application début 2020.

Mais pour moi, ce texte n'est pas applicable.

Il y avait une AG convoquée (avec sans doute des erreurs, mais convoquée) pour le 31 juillet. Tant que cette convocation avait été émise AU PLUS TARD le 30 juin, elle restait valide. Ayant pour but de nommer un Syndic au 2 août (Selon le jour franc), il n'y avait pas lieu d'en convoquer une autre pour le 31 août. Les mesures pour nommer un Syndic avaient été prises. Les annuler pour en reprendre d'autres un mois après est juste impossible, car personne n'a autorité pour cela.

Le cas serait différent (mais pas trop) si l'AG du 31 juillet avait été convoquée après le 30 juin. Mais la règle aurait été de laisser se dérouler l'AG convoquée et de la contester après. Et SEUL le tribunal aurait pu l'annuler.

Le cas cité de l'article 17 ne s'applique pour moi QUE SI le Syndic en place ne fait rien, voit sa fin de contrat arriver et ne convoque pas d'AG. Ce qui me paraît un peu gros pour un Syndic qui aurait donné satisfaction pendant 15 ans.

Par Nihilscio

Lacota, un peu de pragmatisme et de bon sens.

En admettant qu'Ageorges ait raison, vous aurez la possibilité de demander au tribunal soit l'annulation de la convocation que vous venez de recevoir pour le mois en cours soit l'assemblée une fois qu'elle se sera tenue. Il vous faudra apporter la preuve que cette assemblée a été irrégulièrement convoquée. Comment ? En prouvant que la convocation pour le 31 juillet que vous n'avez pas reçue était régulière ? Vous ne le pourrez pas puisque vous ne serez pas en mesure de prouver que vous avez été valablement convoqué.

Par lacota

Bonjour

Je reviens vers vous, car nombre de copropriétaires s'étonnent du possible changement de syndic et semblent avoir manifesté non seulement leur déception mais aussi leur soutien auprès de celui-ci.

J'ai téléphoné personnellement au syndic qui veut s'opposer à ce changement en m'informant de l'illégalité de cette convocation. Selon ses dires l'AG aurait été convoquée par le nouveau syndic ?

N'étant pas spécialiste en droit immobilier j'ignore si il y a formalisme spécifique pour cette convocation. Je vous soumetts les Termes de la première page : Convocation à l'AG Ordinaire. Les membres du CS de la copropriété ? à l'honneur de vous convoquer. ?..

Ordre du jour

1/ Convocation AG ? par (NOM de la nouvelle société gestionnaire) suite Carence (ex syndic) etc

2/ rapport du CS sur l'exécution de sa mission

Etc

En préambule des annexes comptables une note d'information nous informe qu'au vu de la carence du CS pour convocation tardive a mandaté un autre syndic..

Par Nihilscio

Les membres du CS de la copropriété ? à l'honneur de vous convoquer. ?..

Ce qui indique que l'assemblée est convoquée par le CS et non par la société candidate au mandat de syndic.

1/ Convocation AG ? par (NOM de la nouvelle société gestionnaire) suite Carence (ex syndic) etc

Qu'est-ce que cela vient faire dans la convocation ? C'est peut-être pour donner les explications du CS sur la convocation. A voir.

La « nouvelle société » n'est gestionnaire de rien tant qu'elle n'a pas été désignée comme syndic par l'assemblée générale.

J'ai téléphoné personnellement au syndic qui veut s'opposer à ce changement en m'informant de l'illégalité de cette convocation.

1. Il n'est plus syndic depuis le 1er juillet.
2. Il n'a pas qualité pour s'opposer à un changement, seuls les copropriétaires ont un intérêt à agir.
3. Il peut vous donner son avis mais sur quel motif affirme-t-il que la convocation est illégale ?

Selon ses dire l' AG aurait été convoquée par le nouveau syndic ?

1. Il n'y a, pas encore, de nouveau syndic.
2. Qui est l'auteur de la convocation est une question qui mérite d'être examinée. La lettre émanant du CS fait pencher pour la thèse de la convocation par le CS ce qui est prévu à l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965.

J'ignore si il y a formalisme spécifique pour cette convocation

Le formalisme est précisé à l'article 9 du décret du 17 mars 1967.

Quoi qu'il en soit, l'assemblée qui a été convoquée se tiendra et fera l'objet d'un procès-verbal. Les copropriétaires qui se seront opposés ou qui n'auront pas été présents pourront contester en justice la validité de cette assemblée, la représentation par avocat est obligatoire. Ils auront pour contester deux mois à compter de la notification du procès-verbal. Passé ce délai, toute contestation sera irrecevable.

nombre de copropriétaires s'étonnent du possible changement de syndic

Ils doivent comprendre qu'ils n'ont plus de syndic depuis le 1er juillet.

Ils peuvent voter contre celui qui leur est proposé.

Si celui-ci ne recueille pas le nombre de voix nécessaire, la copropriété restera sans syndic et ils pourront demander au président du tribunal judiciaire de désigner un administrateur provisoire qui convoquera à nouveau l'assemblée et ils pourront proposer de porter à l'ordre du jour la candidature de celui qui était syndic jusqu'au 30 juin.