



AG de Copropriété

Par Tai Chi

Bonjour,

Lors de notre dernière AG de copropriété, du jeudi 28 septembre 2023, le syndic a refusé que le président de séance prenne la parole et dirige les débats conformément à la loi, et ce, malgré mes protestations.

Il a simplement argué que c'était plus facile pour lui et a sollicité l'assentiment des membres présents (à savoir des personnes âgées, s'agissant d'une résidence senior).

Ceci étant illégal quel recours existe-t-il pour que le droit soit appliqué ?

Merci par avance pour toute l'aide qui nous sera apportée

Tai Chi

Par yapasdequoi

Bonjour,

Une AG a le président qu'elle mérite... Elisez un président à poigne et changez de syndic.

Par morobar

Bonjour,

Il ne faut pas exagérer tout de même.

J'ai assisté à de nombreuses AG et c'est toujours le syndic qui anime l'assemblée, et le président bien content de n'avoir rien à faire.

Par yapasdequoi

Même si c'est fréquent c'est quand même illégal.

Le syndic est seulement secrétaire, le président "préside" c'est son rôle selon la loi. Mais comme souvent, si personne ne proteste, il ne se passe rien.

Par AGeorges

Bonjour Tai Chi,

Dans ce cas, il faut impérativement respecter le formalisme initial de l'AG.

La première élection est celle du Président de séance.

Dès que ce dernier a été élu, il prend le contrôle de l'AG. Il récupère la feuille de présence et les pouvoirs.

Rappelons qu'à ce moment, le Syndic n'est RIEN !

Le Président fait procéder au vote des scrutateurs. Le Syndic n'est toujours rien.

Il faut dire qu'à ce moment, il y a déjà eu deux ou trois votes. Avec une petite copropriété, ce n'est pas bien difficile à gérer. La liste de présence est supposée contenir tous les éléments de comptage, mais le Syndic peut avoir 'rusé' en fournissant une liste incomplète. Et s'il est venu avec son ordinateur et son assistant(e), ils sont les seuls à maîtriser les comptages. Mais, encore une fois, la liste de présence est supposée préciser les Votes par correspondance et les pouvoirs. Donc, si vous avez élu un ou deux scrutateurs, vous leur confiez cette liste et du papier brouillon ! (et une calculatrice ...) et vous n'aurez pas besoin du Syndic pour faire les comptages.

Vient ensuite l'élection du secrétaire de séance. Elire le Syndic n'est qu'un usage. L'Assemblée peut décider d'élire un ou une des copropriétaires.

C'est à ce moment que le Président de séance (PdS) doit asseoir son autorité. Si le Syndic est élu secrétaire, dès communication du résultat, le PdS doit enchaîner sur la résolution suivante. Evidemment, il est très recommandé qu'il connaisse les sujets. Si le Syndic demande la parole, le PdS peut lui donner. Mais sur la seule résolution en cours. Ce n'est pas le Syndic qui va enchaîner sur la suivante. Le Syndic n'a pas à demander un avis à l'assemblée. Il n'a pas été élu président de séance. Il n'y a pas de résolution qui propose que le Syndic devienne Président de séance. Au besoin, le PdS fait référence à la loi. Ferme et poli.

Le seul PdS élu doit rester courtois. Indiquer au Syndic que son temps de parole est dépassé si nécessaire.

Après, on peut développer diverses hypothèses. Le Syndic quitte la salle, il emmène la liste de présence, le PdS s'écrase et laisse faire le Syndic.

Disons que, comme d'habitude, la légalité ou l'illégalité de tout cela n'a pas d'importance, au final. Il faut juger sur pièces. Chaque cas est particulier. Recherchez d'abord l'intérêt du Syndicat. Si ce dernier n'est pas vraiment lésé du fait que ce soit le Syndic qui ait géré les débats, quelle importance. Au besoin, vous préparerez la prochaine AG aux petits oignons pour que cela ne se reproduise pas, vous proposerez de changer de Syndic (pour tomber de Charybde en Sylla).

Si vous voulez, beaucoup de conflits en copropriété sont liés à des problèmes d'autorité. C'est à celui qui prendra le pas sur l'autre. Si l'on se réfère à la loi, ni le Syndic ni le Conseil Syndical n'ont vraiment d'autorité. Le seul décideur est le Syndicat. Et le Syndicat décide en AG. Prendre le contrôle de l'AG, pour raconter (éventuellement) des salades est donc un objectif clair du Syndic. De la même façon, le Conseil Syndical peut organiser la chasse aux pouvoirs, ce qui lui donnera la majorité des décisions lors de l'AG. Tout cela est totalement pernicieux.

La loi oblige à l'élection d'un Président de séance. Ce dernier doit être compétent. Avoir étudié les sujets et "éclairer" l'assemblée sur la validité et l'intérêt de chaque résolution. Soulever les anomalies. Si cela n'est pas fait, l'AG va voter un peu n'importe quoi et la situation va se dégrader d'année en année, la conséquence principale étant une augmentation des charges continue et importante.