



Convocation AG par propriétaire suite à décision de justice

Par Frederic

Bonjour,

Je m'apprête à convoquer une AG extraordinaire des copropriétaires qui se tiendra dans 5 semaines.

Le mandat de notre syndic a été invalidé par décision de justice. Ce dernier nous fait une proposition en y annexant sa fiche d'information.

4 questions :

1) ces informations sont-elles communicables à ses concurrents ou doit-on les considérer comme confidentielles ?

2) Dois-je annexer ces informations à la proposition faite par notre ancien syndic sachant qu'il n'a plus de mandat suite à décision de justice.

3) A l'ordre du jour 4 points : désignation du Président de séance (art.24 loi du 10/07/1965), du secrétaire (art.24 loi du 10/07/1965), Election du syndic (art.25 loi du 10/07/1965), Mandat donné au président de séance de signer le nouveau contrat de syndic (art.24 loi du 10/07/1965).

Pouvez vous svp me confirmer que la référence aux articles supra est correcte.

4) Suis-je autorisé à indiquer mes coordonnées téléphoniques dans la convocation ou cela peut-il être interprété comme pouvant influencer le futur vote sachant que je suis indifférent au futur choix.

Merci par avance de vos retours.

Bien cordialement,
Frédéric

Par yapasdequoi

Bonjour,

En quelle qualité convoquez vous cette AG ?

Par Frederic

Bonjour,

En qualité de propriétaire, la copropriété étant démunie de syndic de copropriété, ce dernier ayant relevé de ses fonctions suite à décision de justice.

Cdt,
Frédéric

Par yapasdequoi

Quelques réponses.

1) Vous devez porter les contrats proposés à l'ordre du jour en annexe à la convocation. Les concurrents n'ont aucune légitimité à prendre connaissance des offres des autres.

2) son mandat a été résilié par le tribunal. Vous ne dites pas pour quelle raison. S'il souhaite se présenter à nouveau, rien ne l'interdit (sauf peut être le jugement ?) mais il a peu de chances d'être choisi, ou alors vos copropriétaires sont dans la lune ?

3) Ok. Mais prévoyez les différents contrats à l'article 25, puis au 25-1 le cas échéant. Attention au formulaire de VPC.

4) vous pouvez surtout mettre vos coordonnées dans la lettre jointe à la convocation dans laquelle vous citez le jugement et expliquez pourquoi cette AG est convoquée.

"article 17 de la loi n°65-557 :

()

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 pouvez aussi recommander aux copropriétaires de voter au moins par correspondance ou donner leur pouvoir puisque sinon :

"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 Frédéric,

En principe, la loi MACRON du 06 août 2015 vous permet de convoquer une AG à titre de simple copropriétaire.

1. Lors des discussions avec d'autres Syndics, il vous est tout à fait possible de citer le coût de l'ancien comme moyen pour obtenir des remises ... C'est vous qui payez. La fiche d'information d'un Syndic n'est pas un document confidentiel.

2. L'élection d'un Syndic est un nouvel acte, un nouveau contrat. Rien ne vous empêche de choisir votre ancien Syndic. Bien sûr, s'il a été "viré" il peut exister des raisons pour NE PAS le reprendre. C'est à vous de voir. En tous cas, dans les documents de convocation à l'AG, il faudra, pour chaque Syndic une proposition de contrat modèle ALUR ET la fiche descriptive des prestations.

3. Puisque vous n'avez plus de Syndic, il est préférable d'abord de choisir un secrétaire de séance parmi les copropriétaires. Il faudra choisir quelqu'un qui sait écouter, écrire et organiser un rapport. Ensuite, vous allez évidemment voter. Toujours en l'absence de Syndic, il est recommandé d'élire UN ou DEUX scrutateurs, sinon, qui va compter les voix ? N'oubliez pas non plus vos obligations sur les rapports de vote (Article 17 du décret de 1967).

4. C'est vous qui organisez l'AG. Il est donc tout à fait normal que les copropriétaires qui auront reçu la convocation puissent vous joindre. Adresse, téléphone et mail sont donc recommandés à cet effet. Il s'agit d'organiser un événement qui appartient au groupe de copropriétaires dont vous faites partie, et de plus, votre adresse figurera dans la liste de présence ...

Par Frederic

Merci à vous deux pour vos éclaircissements bien précieux.

Un des copropriétaires a attaqué notre syndic suite à AG avec votes effectués uniquement par correspondance (période covid/2021) et l'une des résolutions concernait le renouvellement du mandat du syndic.

Nous avons été débouté car le tribunal a considéré que tous les moyens (vidéoconférence...) n'avaient pas été mis en oeuvre par notre syndic.

Pour l'anecdote, la plaignante avait voté contre l'utilisation de la visioconférence lors de cette même AG... Nous nous retrouvons donc sans Syndic, et sans possibilité de faire appel, ce qui est assez contraignant, comme vous pouvez l'imaginer, car plusieurs travaux avaient été engagés.

Nous n'envisageons pas compte tenu de cela de VPC.

Les copropriétaires ont cependant la possibilité de déléguer (mandant/mandataire) suivant modèle proposé en annexe à ma convocation.

Il s'agit d'une petite copropriété (14 lots/10 propriétaires).

Ma question sur la fiche d'information de l'ancien syndic fournie avec sa proposition de contrat réside dans le fait qu'elle fait mention de son activité en qualité de syndic or celui-ci n'est plus actif suite à décision de justice.

Je ne souhaiterais donc pas annexer ce document et être attaqué sur ce fait.

Merci pour votre proposition concernant un ou deux scrutateurs, je vais suivre votre recommandation.

Je vais effectivement mettre mes coordonnées détaillées dans la convocation.

Est-il impératif de mettre pour chaque point à l'ordre du jour la référence aux articles applicables sachant qu'il y en a 5 : désignation du président, du secrétaire, du/des scrutateurs (suivant article 24 du 10-07-1965) / vote des copropriétaires pour désignation du syndic suivant proposition 1 et Proposition 2 (art.25 du 01/07/1965) / Octroi d'une délégation de signature au président de séance pour signer le contrat avec le syndic retenu (art.24 du 10/07/1965).

Est-il possible de signer le contrat de syndic à l'issue de l'AG ou doit-on adresser le PV au préalable.
Enfin concernant les frais je suppose qu'ils seront uniquement supportés par ma personne convocation / PV tous deux adressés en LR/AR).

Encore merci pour vos précieux conseils.
Bien à vous,
Frédéric

Par Nihilscio

Bonjour,

Il n'y a aucune obligation.

Les conditions de majorité sont habituellement indiquées sur la convocation à titre de simple information mais il n'y aurait aucun vice si vous ne les précisiez pas.

Le président de séance peut très bien signer le contrat de syndic immédiatement. Il n'y a aucune raison d'attendre. A faire en deux exemplaires, un pour les archives du syndicat, un pour le syndic.

Par yapasdequoi

Nous n'envisageons pas compte tenu de cela de VPC.
Euh ? Vous voulez encore une annulation de votre AG ?
Le Vote par Correspondance a été institué par l'article 17-1A et vous ne pouvez pas y déroger.
Vous devez joindre à la convocation un formulaire conforme.

Evidemment, si tout le monde est présent ou a donné procuration, il n'y aura pas de VPC, mais ce n'est en aucun cas votre choix.

Je ne souhaiterais donc pas annexer ce document et être attaqué sur ce fait.

Vous devez joindre le projet de contrat et la fiche synthétique associée. Il n'y a rien de plus à joindre.

Article 18-1A de la loi n°65-557

"Tout contrat ou projet de contrat relatif à l'exercice de la mission de syndic respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat. Le projet de contrat est accompagné d'une fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic selon un modèle fixé par arrêté."

Est-il impératif
OUI

Est-il possible de signer le contrat de syndic à l'issue de l'AG
OUI
il rentrera en vigueur au plus tôt le lendemain de l'AG

concernant les frais

Pourquoi voudriez vous les payer de votre poche ? ils sont remboursables par le syndic sur justificatifs et seront enregistrés dans les dépenses de l'exercice.

Par AGeorges

Bonjour Frédéric,

A nouveau, quelques précisions :
Un des copropriétaires a attaqué notre syndic

Avec seulement 10 copropriétaires, organiser une visioconférence est assez facile avec les outils gratuits du marché. Disons qu'en organisant une AG par VPC uniquement, votre Syndic s'est nettement simplifié la vie. La loi précise bien que la VPC exclusive ne doit être utilisée que s'il n'y a pas de possibilité de faire autrement.

Nous n'envisageons pas compte tenu de cela de VPC.

Et comme indiqué, la présence du formulaire de VPC, aux normes (par exemple deux lignes en cas de passerelle de vote possible) est obligatoire. Rappelez vous qu'un copropriétaire veut voter par formulaire, mais s'il vient ensuite à l'AG, son VPC est annulé. Et en complément de ma suggestion sur la présence de scrutateurs, il faudra faire bien attention à la gestion des VPC éventuels, les retenir ou pas, les rendre défaillants si un texte à été changé et bien compter AUSSI les votes défaillants dans le PV. Tout cela est obligatoire si vous ne voulez pas à nouveau être attaqué.

Je ne souhaiterais donc pas annexer ce document et être attaqué sur ce fait.

Ce document est obligatoire. En principe il s'agit d'éléments financiers extraits du contrat pour récapituler les coûts et VOUS permettre de comparer facilement les Syndics entre eux. S'il contient des parties d'auto-félicitations, cela n'a pas de caractère illégal. Un Syndic peut toujours rappeler ce qu'il a fait pour vous AVANT.

mettre pour chaque point à l'ordre du jour la référence aux articles

OUI, mais la simple mention Article nn suffit.

Les frais

Les frais sont à la charge du Syndicat. Ni de vous ni du Syndic. Mais bien sûr, c'est le Syndic nommé qui vous remboursera via le compte bancaire du Syndicat.

Par Frederic

Bonjour

Et merci encore de vos retours, j'ai effectivement intégré la possibilité de voter par correspondance conformément au texte et formulaire applicables. Je ne savais pas que c'était dorénavant une obligation légale, merci .

Encore quelques questions suite à nos échanges :

- Puis-je qualifier l'AG en AG extraordinaire ?

- Vous dites que les frais seront pris en charge par le syndic, mais notre copropriété étant démunie de syndic, comment justifier d'un remboursement des frais antérieur à la désignation du syndic ?

- Concernant le vote par correspondance et la constitution du bureau : doit-on soumettre la constitution du bureau (Président / Secrétaire / Scrutateurs) au vote par correspondance ? Si oui, faut-il proposer un/des nom(s) dans le formulaire de votre par correspondance ou juste soumettre au vote et laisser la désignation des ces personnes à l'AG ? Quid si d'autres personnes se manifestent pour candidater lors de l'AG ?

- Je comprends que les votes par correspondance peuvent également être adressés par courrier et courriel, le date limite des 3 jours francs s'applique-t-elle également ?

- Envoi des convocations : même si cela est préférable, dois-je impérativement les adresser à tous les copropriétaires par LR/AR (ie mon frère) ?

- Enfin concernant la fiche synthétique de copropriété annexée à la proposition de notre ancien syndic, il est mentionné dans ce document : "Représentant légal de la copropriété XXXXXXXXX de numéro SIRET XXXXXXXX3 "Agissant dans le cadre d'un mandat de syndic", c'est sur ce dernier point que je doute de l'intérêt à l'annexer car le syndic n'a plus de mandat.

Encore merci,
Bien à vous,
Frédéric

Par AGeorges

Re Frédéric,

AG Extraordinaire : Pas la peine. Rien ne vous empêche de faire plusieurs AGO par an. C'est le minimum (1) qui est obligatoire, il n'y a pas de maximum légal.

Frais : Ces frais ne sont pas liés à la présence ou à l'absence de Syndic, ils sont liés à l'organisation d'une AG. Et le coût d'une AG revient au Syndicat. Vous devez juste garder des pièces comptables de vos dépenses que vous remettrez au futur Syndic pour qu'il les enregistre et vous rembourse.

VpC et bureau : C'est une bonne question. En principe, pour toute résolution modifiée pendant l'AG, les VpC "POUR" doivent être transformés en défailant. Ce n'est pas forcément gênant pour les article 24, mais ce peut l'être pour les article 25 à cause de la clause du 1/3 et de l'accès à la passerelle.

Donc, pour moi, l'idéal est d'avoir des candidats, de les prévoir dans des résolutions indépendantes (1 par candidat), de les nommer dans la convocation et, au dépouillement, on élimine ceux qui n'ont pas la majorité requise, et on garde, dans les autres, le candidat qui a le plus de voix. Vous faites pareil pour tous les votes.

Si aucun candidat n'a la majorité, vous devez avoir prévu la passerelle. Vous ferez voter tous les premiers tours d'abord puis tous les seconds tours en appliquant la même règle pour ce dernier.

C'est le Président de séance qui décidera de l'ordre dans lequel faire chaque tour, ou il demandera l'avis de l'AG.

Si, par exemple, le premier 'candidat' est élu au premier tour selon la majorité requise, vous DEVEZ faire encore voter pour les premiers tours des AUTRES.

Pour le Président, le secrétaire et les scrutateurs, tout cela n'empêche pas de nouvelles candidatures spontanées pendant l'AG. Mais ces dernières ne bénéficieront pas des votes par correspondance.

Pour la fiche synthétique, contentez-vous de coller une bande blanche sur la mention indiquée. Elle disparaîtra donc à la reproduction.

Par yapasdequoi

En copropriété il n'y a ni AGE ni AGO, il y a seulement des AG. Donc la réunion que vous convoquez est simplement une AG.

Pour justifier les frais, vous demandez une facture au service de courrier pour l'affranchissement et vous la donnez au syndic qui sera élu. Vos objections ne sont pas recevables. Sauf si vous tenez absolument à tout payer de votre poche ?

Le VPC :

"Article 9 bis

Création Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 11

Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion.

Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi."

Vous devriez lire attentivement la loi de 65 et son décret.

Liens :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200[/url]

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423]https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423[/url]

Par Frederic

Merci encore pour vos réponses d'experts !

Je vais donc proposer pour la constitution du bureau (président, secrétaire, scrutateur) respectivement les 3 anciens membres du Conseil Syndical avec leur accord, bien sûr. Je comprends qu'il n'y pas nécessairement besoin d'en mettre plusieurs sauf à ce que des candidatures soient actées en séance et dans ce cas les VPC deviennent nuls et non avenue.

Pour l'AGE, je comprends que l'absence de syndic ne suffit pas à octroyer le caractère "Exceptionnel" à notre futur l'AG (convocation < 3 semaines).

Pour les VPC envoyés par mail je comprends que les 3 jours francs s'appliquent également (dates d'envoi du mail OK). Sauf erreur de ma part, nous n'aurons que des votes régis par l'article 24, à l'exception du vote relatif à la désignation du syndic (art.25) mais pour lequel nous n'avons que 2 propositions, le 3ème syndic ayant décliné notre sollicitation.

Encore merci pour tout et vos liens vers les articles de réf.

Bon après-midi,

Frédéric

Par AGeorges

Frédéric,

Une question-remarque :

Comment avez-vous fait pour vos dépenses de copropriétés ?

Qui reçoit les factures, qui émet les appels de charges ?

Le jugement a-t-il précisé cela, d'autant plus que, me semble-t-il, l'annulation de la nomination d'un Syndic est rétroactive !

Par AGeorges

A l'appui de ma question :

la jurisprudence dominante actuelle et en premier lieu la Cour de cassation, retient une cessation immédiate des fonctions du syndic mettant obstacle à toute initiative de sa part.

Texte du net dans un sujet intéressant sur la question !

Par AGeorges

Hello Frédéric !

du vote relatif à la désignation du syndic (art.25) mais pour lequel nous n'avons que 2 propositions

2 Syndics et deux passerelles potentielles, cela peut faire QUATRE votes. Mais ce n'est qu'un détail sémantique

Par Nihilscio

Puis-je qualifier l'AG en AG extraordinaire ?

Ce qualificatif ne correspond à aucune disposition légale. Dans les sociétés commerciales on fait la distinction entre assemblée ordinaire et assemblée extraordinaire. Dans les copropriétés, il n'y a que des assemblées. On qualifie habituellement d'ordinaire l'assemblée annuelle au cours de laquelle on décide du budget et l'on statue sur les comptes, et l'on qualifie les autres d'extraordinaires. Vous pouvez qualifier votre assemblée d'ordinaire ou d'extraordinaire, cela n'a aucune incidence.

- Vous dites que les frais seront pris en charge par le syndic, mais notre copropriété étant démunie de syndic, comment justifier d'un remboursement des frais antérieur à la désignation du syndic ?

Ils ne sont pas pris en charge par le syndic mais par le syndicat. Les frais induits par une assemblée nécessaire à la gestion de la copropriété sont à la charge du syndicat et sont normalement inscrits au budget. Logiquement, vous devriez justifier des dépenses que vous avez assumées personnellement et le nouveau syndic devrait vous les rembourser sur les fonds de la copropriété. Pour plus de sécurité, vous pourriez ajouter à la l'ordre du jour que vous préparez un projet de résolution en ce sens, quelque chose comme : "les frais relatifs à la présente assemblée supportés par Frederic lui seront remboursés sur justificatif sans délai".

Envoi des convocations : même si cela est préférable, dois-je impérativement les adresser à tous les copropriétaires par LR/AR (ie mon frère) ?

Les convocations peuvent aussi être remises en main propre contre émargement. Il en va différemment des PV d'assemblée. La question n'a en fait d'intérêt que si votre frère, ou d'autres, sont susceptibles de contester en justice la régularité de l'assemblée pour un tel motif de forme. A vous de voir.

- Enfin concernant la fiche synthétique de copropriété annexée à la proposition de notre ancien syndic, il est mentionné dans ce document : "Représentant légal de la copropriété XXXXXXXXXX de numéro SIRET XXXXXXXX3

"Agissant dans le cadre d'un mandat de syndic", c'est sur ce dernier point que je doute de l'intérêt à l'annexer car le syndic n'a plus de mandat.

C'est peut-être du pinaillage mais demandez tout de même à ce candidat qui n'est plus syndic de supprimer cette mention de sa notice.

Par Frederic

Bonsoir et merci à vous tous pour vos retours !

@Georges, le syndic n'a plus accès aux comptes de la copropriété et nous non plus.

Nous ne pouvons donc plus couvrir les frais engagés (ménage, travaux...), d'où mon effort à réassigner rapidement un

syndic.

A vrai dire le syndic n'a pas été condamné mais nous nous retrouvons sans syndic car l'AG annulée prévoyait le renouvellement du syndic et l'annulation de l'assemblée a un effet rétroactif.

Nous souhaiterions d'ailleurs tenir une AG le 28/04 prochain soit dans 4,5 semaines. Sommes nous toujours dans les délais pour la convoquer ? Autrement dit qu'elle est la date justifiant de l'AR du courrier : l'avis de passage du facteur ou sa date de remise contre signature.

Bonne nuit ,

Frédéric

Par AGeorges

Bonsoir Frédéric,

Nous souhaiterions d'ailleurs tenir une AG le 28/04 prochain soit dans 4,5 semaines. Sommes nous toujours dans les délais pour la convoquer ? Autrement dit qu'elle est la date justifiant de l'AR du courrier : l'avis de passage du facteur ou sa date de remise contre signature.

La date qui compte pour le début est le lendemain du dépôt de l'avis de la poste telle qu'indiquée sur l'accusé de réception. Entre cette date et la veille de l'AG, il doit y avoir 21 jours francs (périodes de 24h). Dans un sens ou dans l'autre, si on tombe sur un Samedi ou un dimanche, on avance ou on recule au lundi d'après ou au Vendredi d'avant.

DONC, dans votre cas :

- AG le 28.04, veille le 27.04

- 21 jours pleins avant font le 07.04 comme 1er jour du délai. Le dernier jour de réception de la convocation est donc le 6 avril 2023. Comme c'est un jeudi, c'est bon.

Vous conservez les reçus de remise contre signature et les AR de ce qui a été envoyé par courrier, et aucune de ces date ne devra dépasser le 6 avril 2023.

Vérifiez bien les délais de délivrance d'une LRAR dans votre coin, il ne vous reste pas beaucoup de temps.

Tachez de trouver des modèles officiels pour les VpC et les Pouvoirs. Eventuellement, vous pouvez solliciter votre candidat Syndic. Référez-vous à une ancienne convocation pour ne pas oublier les références aux lois.

Des copies digitales seront plus faciles à adapter, et disposer d'un logiciel adapté sera une bonne aise. N'oubliez pas de préparer une feuille de présence, c'est obligatoire, idem, inspirez vous de votre existant.

S'il vous manque des éléments, n'hésitez pas à demander sur ce forum.

Par Frederic

Bonsoir Georges,

Merci encore.

Les convocations sont parties ce jour par courrier Electronique la Poste avec AR. Je dispose d'une attestation de remise au 28/03.

Le courrier sera distribué rapidement je pense mais en l'absence de la personne est-ce la date de présentation ou la date d'AR par cette dernière qui fera foi ? Les textes mentionnent que le courrier devra être "adressé 21 jours avant" dans mon cas je comprends que les attestations dont je dispose et datées du 28/03 suffisent à justifier le respect du délai d'envoi. Est-ce correct ?

Domage que l'on ne puisse pas prendre un café car c'est avec plaisir que je vous aurai inviter, vous et vos collègues en remerciement de vos conseils.

Bien à vous,

Frédéric

Par AGeorges

Bonjour Frédéric,

Super boulot.

La réponse à votre question est dans l'Article 64 du décret du 17 mars 1967.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042078842]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042078842[/url]

... le lendemain du jour de la première présentation.

Attention à ce que les adresses soient correctes.

La LRE est valide depuis le décret 2020-834 du 2 juillet 2020

Conservez vos "avis d'ouverture" ...