



Délai de réflexion

Par AGeorges

Bonjour à tous,

Bien que le spectre des AG 'tout-correspondance' s'éloigne, je souhaite poser un dilemme aux intervenants. Dans l'esprit de la loi, les fameux 21 jours sont en fait un délai de réflexion et d'actions pour bien comprendre les résolutions, leurs conséquences, interroger des spécialistes voire obtenir des devis supplémentaires si nécessaire. Dans le cadre d'une AG "en présentiel", il n'y a pas lieu de distinguer la notion de délai de réflexion de celle de délai jusqu'à la tenue de l'AG. C'est en effet à ce moment que les conclusions des 'réflexions du copropriétaire' seront émises via son vote. En mode par correspondance, ces deux notions sont différentes puisque la loi demande de 'voter' trois jours francs AVANT la date de l'AG. Si l'on se réfère à "l'esprit de la loi", il faudrait donc porter le délai à 24 jours, ce qui n'est en général pas fait car l'on s'attache à "la lettre de la loi" ...

Qu'en pensez-vous ?

Par isernon

bonjour,

personnellement, je pense qu'un délai de réflexion de 24 ou 21 jours pour voter une résolution d'une A.G. de copropriété n'a pas grande importance à part introduire 2 délais différents ce qui va créer une source supplémentaire de contestations pour aucun avantage.

salutations

Par AGeorges

Salut Isernon,

On peut tous avoir une opinion personnelle sur le fait de disposer de 21 jours ou plus de réflexion. Cela n'est pas ma question. Ma question a trait à l'existence de deux 'lois' complémentaires et à leur interprétation en cas de conflit.

Un autre exemple célèbre est celui du second vote. Un jugement faisant jurisprudence a été émis par le Tribunal d'Orléans indiquant qu'il ne peut y avoir de second vote pris en compte implicitement qui se déduit du premier sans que rien n'ait été prévu pour ce second vote (pas de ligne dans le formulaire). Et pourtant, de nombreux PV extrapolent le contraire.

Le jugement émis s'est appuyé sur la formulation "second vote" en disant qu'il ne peut simplement s'agir d'interpréter les résultats du premier sur des bases différentes (article 24 au lieu de 25 le plus souvent).

Pour une convocation reçue au dernier moment, et s'agissant d'AG par correspondance, l'obligation de 'décider' de son vote 3 jours plus tôt, réduit le délai de réflexion à 18 jours. Du coup, l'AG n'est plus valide ...

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour le moment les 21 jours s'imposent :

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042078632

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

L'objectif de ces 21 jours (réflexion ? action ? devis ?) n'est pas précisé. L'intention est d'être certain que chacun puisse au moins avoir reçu la convocation et s'organise pour soit être présent ou voter par correspondance.

A mon humble avis les 3 jours pour le vote par correspondance sont déduits des 21 jours, pas ajoutés.

EDIT :

réduit le délai de réflexion à 18 jours. Du coup, l'AG n'est plus valide .

Euh ?? Où avez vous pris que c'est un délai de réflexion ?

Et surtout que l'AG ne serait plus valide !

Par AGeorges

A mon humble avis les 3 jours pour le vote par correspondance sont déduits des 21 jours, pas ajoutés.

Bonjour Yapasdequoi,

Eh oui, et c'est là où le bât blesse. $21-3 = 18$. Les 21 jours obligatoires ne sont donc pas respectés.

Par ailleurs, vous parlez d'organisation, de planning et de disponibilité. Pouvez-vous me dire en quoi ces éléments concernent une AG entièrement par correspondance ?

Pour ce cas, il faut récupérer sa convocation, la lire, la comprendre (hum hum) en espérant que tout ait été bien noté et expliqué (re hum hum). Quand il y a des travaux, regarder les devis, vérifier si cela correspond à une réalité quelconque de la copropriété, regarder les comptes, etc.

C'est tout cela que j'appelle "délai de réflexion".

Comme beaucoup de copropriétaires ont peu de connaissances sur ce domaine qui est assez complexe (et ça ne s'améliore pas), la loi a prévu un délai suffisant pour laisser du temps au temps. Tout cela semble fort logique et a, au plus probable, guidé le législateur.

Mais pour rédiger une loi (la 'lettre' de la loi), on utilise des mots qui ont une valeur dans un contexte (ici les AG en présentiel). Quand le contexte change (les AG par correspondance), les mêmes mots prennent un sens différent et peuvent ne pas respecter "l'esprit" de la loi.

C'est d'ailleurs de cette façon que fonctionne tout le système législatif. Des lois sont créées, parfois elles se contredisent (par exemple, une AG est faite pour débattre, quid d'une AG par correspondance ?) et on attend une jurisprudence pour y voir plus clair.

Par yapasdequoi

oui la jurisprudence est assez maigre sur les votes par correspondance. Il faut attendre encore un peu.

Mais plusieurs points me semblent discutables dans vos affirmations :

$21-3 = 18$. Les 21 jours obligatoires ne sont donc pas respectés.

NON. c'est respecté puisque c'est 21.

Rien ne permet de dire que les 21 jours sont un "délai de réflexion"....

Mon interprétation est différente (et n'engage que moi) : ce délai est un "délai d'acheminement" prévu pour permettre aux copropriétaires de retirer la convocation au guichet, qui ne le garde que 15 jours.

Il lui reste donc $21-15 = 6$ jours, dont 3 pour le VPC. Au pire il a 3 jours pour mijoter son vote.

Les 21 jours permettent aussi au syndic de savoir qui a retiré son recommandé et qui ne l'a pas reçu (15 jours + 1 semaine pour le retour de l'AR ou du courrier non retiré)

une AG est faite pour débattre

Non, Une AG est faite pour prendre des décisions = voter des résolutions. Même si la plupart des copropriétaires l'utilisent pour "vider leur sac", "coincer le syndic" ou autre démarche totalement hors sujet.

PS : 24 ou 21 jours : les "non-comprenants" comprendront-ils mieux avec 3 jours de plus ? Permettez moi d'en douter....

Vous pouvez aussi écrire à votre député pour modifier la loi, ou encore adhérer à une association de copropriétaires.

Par AGeorges

Hello Yapasdequoi,

Que ce soit pour réfléchir, se préparer à décider, acquérir des informations complémentaires ou pas, récupérer sa convocation ou tout autre délai, ce que vous et moi pouvons interpréter de diverses façons (dans les intentions du législateur), il n'en reste pas moins, que dans une AG tout-correspondance, les choix doivent être faits au minimum 3 jours-francs AVANT la date de l'AG.

Donc, se référer à la date de l'AG pour calculer les 21 jours ne me paraît pas conforme à la loi.

Je me demande si le GRECCO ou l'ARC se sont penchés sur cet aspect (comme ils l'avaient fait pour l'histoire du vote passerelle). Encore de la lecture en perspective.

Merci pour vos opinions.

Par yapasdequoi

Je me demande si le GRECCO ou l'ARC
Rien ne vous empêche de leur demander

Et la plupart des syndicats comptent un peu "large", donc les 24 jours y sont le plus souvent...

Avez-vous un cas précis qui serait contestable ? contesté au tribunal ?

Par AGeorges

Avez-vous un cas précis qui serait contestable ? contesté au tribunal ?

Disons que si cet aspect était clair, cela apporterait un élément de plus contre le Syndic de ma copropriété qui fait n'importe quoi. Pour l'instant, un 'assistant' du procureur du TJ a fait classer ma plainte en déclarant que ce n'était pas des délits relevant du code pénal !!! (ce qui est le cas de la plupart des lois sur la copropriété !).

Dans ce cas précis, une convocation bourrée d'erreurs a été déposée à la Poste 22 jours avant l'AG, les dernières copies ont été annoncées disponibles par la Poste 18 jours avant l'AG. Beaucoup de textes étant incomplets suite à des erreurs de transmission (!), la copie complète (avec toujours autant d'erreurs) a été distribuée manuellement par le CS 14 jours avant l'AG, et du fait d'une AG par correspondance, le délai final avant envoi des votes (avec un weekend dedans) n'était plus que de 9 jours.

Le Syndic a déclaré qu'il n'était pas responsable des délais de la Poste (la Cour de Cassation dit le contraire), et le Conseil Syndical est incompetent. Un bel imbroglio.

Et je pense que bien d'autres copros sont dans ce type de cas !
Donc, j'en profite pour me former/m'informer sur des détails ...