



Formalisme AG copropriété 3 lots

Par Vince35

Bonjour à tous, nous sommes dans une bâtisse divisée en 3 lots dont nous sommes propriétaire d'un depuis 2 ans. En l'absence de syndic depuis longtemps, et pour certaines raisons de besoins travaux, je me suis proposé de lancer une AG pour faire élire un syndic bénévole, en me proposant, en sachant que mes 2 copropriétaire ne voulaient pas l'être. J'ai ajouté aussi d'autres points à l'ordre du jour comme les assurances, manquantes, etc... J'ai respecté les forme de convocation de l'AG, à ma connaissance.

L'une des copropriétaire est sur place et disons, tatillonne... l'autre a envoyé un vote par correspondance car elle vend et n'est plus là.

Celle qui est sur place me reproche de ne pas respecter les formes d'une AG (président, secrétaire...) alors que j'essaie de faire avancer les choses pour un bien commun...

Ma question est : doit on respecter ce formalisme d'élection de président dans un petite copropriété alors que l'on était que 2 en présentiel et que je n'avais pas mis de vote pour l'élection d'un(e) président dans l'ODJ ?

Merci !

Par AGeorges

Bonjour Vince,

Les règles sont là :

<https://www.anil.org/parole-expert-logement-petite-copropriete/>

Vous pouvez aussi vous référer à

[url=Décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020]Décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020[/url]

qui vous donne les articles de la loi de base qui ont été modifiés pour les petites copropriétés.

Par Vince35

Bonjour et merci de votre retour.

Je connaissais cet article, mais me questionnais sur un détail : ce formalisme "AG" reste donc une fois par an avec élection de président, sinon c'est une consultation informelle des copropriétaires qui nécessite une unanimité c'est bien cela ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il y a certaines simplifications pour les petites copropriétés.

Mais une AG ne peut pas se passer d'élire un président lequel doit signer le PV et être garant de son contenu.

Lire en priorité les articles 41-8 à 41-12 de la loi n°65-557, avant de lire tout le reste évidemment...

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

Par yapasdequoi

Article 41-12
Création Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 34

Par dérogation aux dispositions de l'article 17, les décisions, à l'exclusion de celles relatives au vote du budget prévisionnel et à l'approbation des comptes, peuvent être prises à l'unanimité des voix des copropriétaires à l'occasion d'une consultation écrite, sans qu'il y ait lieu de convoquer une assemblée générale. Les copropriétaires peuvent également être consultés au cours d'une réunion.

La consultation est organisée par le syndic, à son initiative ou à la demande d'un copropriétaire.

Lorsqu'un copropriétaire a été consulté par écrit, la décision est formalisée au terme du délai fixé par le syndic pour répondre à la consultation."

Il vous faut donc bien une AG annuelle formelle, et elle doit suivre les règles données par les textes (président, PV, délai de convocation, etc)

Face à un copropriétaire procédurier, vous avez tout intérêt à bien formaliser les prises de décision.

Par Vince35

Merci. Etant donné que l'une est absente, que l'autre qui est présente ne veut pas être syndic, cette dernière est de fait présidente ? Le président ne pouvant être le syndic...

Par yapasdequoi

Il n'y a pas "de fait".
La nomination du président est toujours la 1ère résolution d'une AG.

Par Vince35

Par de fait, j'entend qu'il n'y a pas d'autre possibilité ?

Par yapasdequoi

S'il n'y a qu'une seule personne éligible, il faut quand même le mettre à l'ordre du jour. Celui qui vote par correspondance a le droit de s'exprimer aussi sur ce point.

Toutefois, le "pinillage" sur ce sujet laisse entrevoir des difficultés sur les autres sujets. Dans une petite copropriété on arrive vite au blocage et la solution judiciaire coûte cher...

Par Vince35

Merci de votre retour. Je ne vous le fait pas dire pour le blocage, ça me déprime tout ça...

Par AGeorges

Hello Vince,

Eh bien, je ne vois que deux possibilités :

1. Vous précisez, en tant que Syndic, à la copropriétaire NONNON que soit elle accepte d'être présidente de séance, soit l'AG ne peut pas se dérouler.
Si elle continue à refuser, vous clôturez la séance.

2. En l'impossibilité de tenir l'AG du fait du refus précédent, vous notifiez au PV que les décisions ne pourront être prise que via des consultations, ces dernières ne se concevant qu'avec une unanimité pour chaque décision.
Mentionnez également les décisions impossibles dans cette formule.

La situation peut évoluer si le n° 3 vend et que vous récupérez un copropriétaire qui participe ou envoie un mandataire.

Un peu de lecture :

[url=https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_guides_pratiques/Guide-du-syndic-benevole_web.pdf]https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_guides_pratiques/Guide-du-syndic-benevole_web.pdf[/url]

Par yapasdequoi

Plutôt que déprimer, vous pouvez vous faire aider par une association comme l'ARC par exemple, qui procure pour une cotisation modique (et que vous n'avez pas besoin de faire voter) : des juristes spécialisés, des formations et des dispositifs utiles aux syndicats bénévoles.

Par yapasdequoi

Et en complément de la situation de blocage, vous pourrez saisir le tribunal pour obtenir un administrateur judiciaire pour faire nommer un syndic professionnel : Donc beaucoup de dépenses à prévoir pour les "pinailleurs"....

Article 17 :

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

Vince,

Je vous ai proposé une solution provisoire en attendant le changement de 3e copro.

Je ne vois pas comment l'ARC pourrait vous aider autrement pour cette copropriétaire qui vous embête.

Passer par un Tribunal est aussi comme si vous preniez un camion de 45 tonnes pour transporter un paquet de coton hydrophile.

Ce ne sont pas des solutions, juste des parlottes inutiles.

Pour l'instant, faites le PV comme proposé et essayez de faire avancer votre copro par réunions ou consultations, sans AG tout en demandant à la rétive si elle maintient sa position, sachant qu'en l'état actuel des choses, elle est la seule à pouvoir être présidente de séance.

Peut-être un peu de psychologie avec elle serait plus efficace que de la convoquer à une AG, en la faisant participer à la réflexion et à la préparation.

Je vous rappelle cet extrait de sagesse populaire :

"Quand on veut faire quelque chose, on a contre soi :

- Ceux qui veulent faire pareil, mais le faire eux-mêmes,
- Ceux ... etc.

La gestion d'un opposant est une part importante des cours de communication. Si vous n'avez pas d'historique de formation dans ce domaine, lancez-vous, c'est fort instructif

Par Vince35

Merci à tous pour ces éléments, c'est très clair :)