



## Refus de mise à l'ordre du jour d'une question et reformulation

-----  
Par sisi33

Bonjour,

nous venons de recevoir notre ordre du jour. A notre grande surprise, quasiment toutes les questions posées par lettres en AR au syndic ont été reformulée et non intégrée entier dans l'ordre du jour (il y a cependant les copies en annexe du courrier original).

Par ailleurs, une personne avait envoyé un courrier en AR, le syndic a bien reçu la lettre, avait même téléphoné à la personne pour lui donner son avis sur la question mais n'a pas intégré les questions.

Sachant que l'AG est debut mi-juin, puis-je demander au syndic de renvoyer un ordre du jour réglementaire à ses frais ? Puis-je faire annuler l'AG (sa tenue ou son résultat) peut-être ? Quelle est la marche à suivre ?

Merci beaucoup.  
S

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Pouvez vous donner un exemple de ces reformulations ?

Est-ce que le conseil syndical a été impliqué dans la préparation de cet ordre du jour... parce que c'est un des rôles importants du CS selon la loi.

Si des résolutions manquent à l'appel, il doit y avoir une raison : arrivée trop tardive ? ordre du jour trop chargé ? contradiction ou redondance avec une autre résolution ? résolution illégale ?

Si le syndic n'a pas d'explication convaincante, vous pouvez redemander par LRAR, mais c'est un peu tard pour refaire une convocation (il faut 21 jours francs avant l'AG)

Pour contester : c'est après l'AG selon l'article 42

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Sisi33,

A notre grande surprise, quasiment toutes les questions posées par lettres en AR au syndic ont été reformulée(s)

La loi permet à tout copropriétaire de soumettre au Syndic (avec des délais raisonnables), un ou plusieurs projets de résolution(s). La soumission doit être complète et claire, et donc comprendre un ou plusieurs devis selon le cas.

Il ne faut pas confondre projet de résolution et question posée au Syndic. Dans ce dernier cas, le Syndic va 'comprendre' votre question à son avantage, mais une question ne propose rien donc, que peut-il en faire ?

Par exemple, si vous demandez au Syndic :

"Ne faudrait-il pas réparer le mur du fond qui est proche de s'effondrer ?"

... il proposera peut-être de refaire tous les murs (s'il a un entrepreneur-copain) ou de faire faire un diagnostic pour faire

traîner un peu ...

Il faut donc rédiger une résolution ...

Résolution 23 - Réfection du mur du fond

L'AG a été informée (documents fournis dans la convocation) de l'état désastreux du mur du fond. Deux devis ont été fournis. Les coûts sont équivalents.

Résolution 23A.

L'assemblée se prononce pour le choix de l'entreprise Z pour un coût global de 5.237,45?

Résolution 23B

... etc

Résolution 23C

Les appels de fonds seront ajoutés aux appels des 3e et 4e trimestres 2022, en deux parties égales ... Les travaux seront réalisés au plus tard ...

-----  
Par sisi33

Merci pour vos réponses.

Dans les modifications de texte il y a par exemple :

- vidéo surveillance accessible au syndic et aux forces de l'ordre

en

- vidéo surveillance accessible au syndic, aux forces de l'ordre, au CS et au gardien

Concernant "Si des résolutions manquent à l'appel, il doit y avoir une raison : arrivée trop tardive ? ordre du jour trop chargé ? contradiction ou redondance avec une autre résolution ? résolution illégale ? "

Le syndic a appelé la personne par téléphone pour lui dire que ça ne servait à rien de rajouter la résolution (devis de renégociation du contrat de chauffage). Sous la pression, la personne a dit oui mais rien n'a été fait par écrit.

-----  
Par yapasdequoi

- vidéo surveillance accessible au syndic, aux forces de l'ordre, au CS et au gardien

Je ne vois pas pourquoi cette reformulation vous pose problème ?

Puisque le texte peut être revu en cours d'AG sous la direction du président de séance, lequel peut revenir (ou pas) au texte initial, en fonction des demandes des copropriétaires présents.

La vidéo surveillance accessible au syndic le sera forcément au CS (puisque c'est dans la loi) et peut aussi être déléguée au gardien (puisque'il est employé du syndic et cette tâche peut lui être confiée - surtout en dehors des heures d'ouverture du syndic)

devis de renégociation du contrat de chauffage

Concernant la réponse du syndic, elle tient debout si par exemple le contrat a une durée longue, mais il faudrait en reparler avec le conseil syndical, puisque une renégociation de ce contrat doit se faire juste avant l'échéance.

Y a-t-il autre chose ?

Vous ne parlez pas de l'implication du CS dans la rédaction de cet ordre du jour ?

-----  
Par morobar

Bonjour,

La vidéo surveillance accessible au syndic le sera forcément au CS (puisque c'est dans la loi)

Non ce n'est pas dans la loi. Au contraire c'est une atteinte à la vie privée que la surveillance générale n'impose pas.

au gardien (puisque'il est employé du syndic)

Non le gardien n'est pas employé du syndic, mais du syndicat de copropriété.

Après la mise en place d'une vidéo surveillance demande un débat sur le but exact à obtenir, les moyens techniques, avec ou sans enregistrement, durée d'archivage...

-----  
Par AGeorges

un débat sur le but exact à obtenir

Et préciser les zones à surveiller. Par exemple, si l'on surveille une entrée de Résidence, cela inclut une partie du domaine public et les autorisations sont différentes.

Je vais aussi dans le sens de Morobar. Le CS n'a aucun rôle de "surveillance" d'une copropriété, ni de police, ni de gestion, ni même de vérification du respect du règlement de Copro. Permettre de regarder une vidéo de surveillance, même limitée à la circulation dans des espaces communs protégés, à un Conseiller Syndical, c'est risquer les débordements. Je ne vois pas que la loi (ou la CNIL) puisse autoriser cela. Il y a déjà assez d'abus de pouvoir ...

-----  
Par coproleclos

Bonjour,

Le syndic est dans l'obligation de mettre à l'ordre du jour de la plus proche AG toutes les questions qui lui ont été notifiées dans les règles et délais légaux, sans avoir le droit de juger de la pertinence des questions posées.

Il appartiendra à l'AG de prendre la décision qui lui plaira.

L'ordre du jour doit se faire en concertation du CS sauf pour les questions posées par les copropriétaires.

Si le syndic refuse ou modifie les questions notifiées, l'AG est susceptible d'être annulée par la justice saisie par un copro selon les dispositions de l'article 42 de la loi de 1965. La procédure doit être strictement respectée.

Quant à imposer au syndic un OduJ complémentaire à ses frais, je vous souhaite bon courage car ce serait sans doute une première...

Bien à vous.

-----  
Par sisi33

Merci beaucoup