



Report Assemblée Générale

Par mike76

Bonjour,
Un des copropriétaires n'a pas reçu sa convocation.
IL semble que le syndic ai fait une faute d'orthographe sur le nom du copropriétaire.
Cette erreur justifie-t-elle un report ou annulation de l'assemblée générale?

Merci de votre retour

Par AGeorges

Bonsoir Mike,

Il faudrait en savoir plus.
Que représente ce copropriétaire ? Son vote est-il susceptible de faire basculer certaines résolutions ?
Si vous parlez de "report", c'est que l'AG n'a pas encore eu lieu. Est-ce une AG par correspondance ? Dans ce cas, si la date limite n'est pas dépassée, n'importe quel formulaire de vote peut convenir puisqu'ils ne sont pas nominatifs.

Un copro oublié peut attendre que l'AG ait lieu et contester après article 42, ce sera très long et sans doute inutile ...

Par mike76

Merci Georges.
En fait l'AG n'a pas eu lieu et certains copropriétaires souhaitent la reporter ou l'invalidier au motif que le syndic n'a pas pris en compte un grand nombre de sujets qui lui avaient été soumis par la président du conseil syndical mais qu'ils ont oublié.
La convocation a été envoyée par l'rar au dernier moment.

Dans quelle mesure pouvons nous agir?

Merci beaucoup

Par AGeorges

J'ai peur que vous n'ayez pas beaucoup de possibilités, autres qu'attendre que l'AG soit faite et la contester après.

Le report d'une AG est une décision du Syndic s'il s'agit d'une AG par correspondance, dans laquelle le CS ou le Syndicat n'ont rien à dire. En présentiel, le Syndicat peut, en début de séance décider que les conditions de "tenue" ne sont pas remplies.

Encore une question :

Comment votre Présidente de CS a-t-elle soumis les résolutions au Syndic, ont-elles été bien documentées ?
Une simple demande orale est insuffisante (il faut une LRAR). Une résolution mal documentée qui ne permettrait pas à l'AG de se prononcer en connaissance de cause peut être ignorée par le Syndic ...
Si certains copros ont reçu la convocation en retard par rapport aux 21 jours, ils peuvent contester. Il faut avoir été noté comme opposant ou absent.

Votre cas est malheureusement assez courant. Pour l'instant, je n'ai pas trouvé de voie, surtout avec un délai de 21 jours, pour forcer le Syndic à travailler proprement. En plus, l'Article 42 vous permet d'attaquer le Syndicat mais pas le Syndic, ce qui est une incongruité !

Par mike76

Merci beaucoup Georges pour votre retour.

Pour plus de précisions, le copropriétaire n'ayant pas reçu sa convocation peut être décisif dans le cadre des vote scar il pèse env 170/1000.

S'il n'est pas représenté, l'issue de certains vote peut être faussée.

Concernant les sujets adressés par le président du CS au syndic, il les a soumis par email.

Enfin, le syndic a envoyé les convocation juste 21j avant la tenue de l'AG

En espérant que ces éléments vous permettront de me répondre.

Par AGeorges

Bonjour Mike,
Vous n'avez toujours pas dit s'il s'agissait d'une AG par correspondance, mais c'est fort probable. Je vais donc répondre comme si.

Pour votre copro avec 17% des voix, il suffit qu'un des autres ayant reçu la convocation lui fasse une photocopie des pages du formulaire de vote. Le document n'est pas nominatif. Il suffit donc de remplir cette photocopie et de l'adresser au Syndic. La LRAR est recommandée.

Votre Président de CS n'est pas au niveau. Une demande de résolution ne s'envoie pas par email, mais par LRAR. Le Syndic peut toujours dire qu'il n'a pas reçu le mail ou pas dans les délais, surtout si certaines résolutions le gênent.

Le calcul des 21 jours doit être effectué comme pour les jours francs. On compte à partir du lendemain de la réception de l'avis de la poste, et jusqu'à la veille de l'AG. S'il manque un seul jour, la contestation est ouverte et il y a une jurisprudence de la Cour de Cassation sur ce cas. Attention, pour contester Article 42, il faut :

- 1 motif (le jour de retard suffit)
- Avoir voté CONTRE, être enregistré absent ou défaillant pour les résolutions contestées. Pour une AG par correspondance, l'annulation de toute l'AG est peu probable puisque, normalement, il n'y a pas de résolutions constitutives, tout ayant été déterminé par la loi (...).

Par mike76

Bonjour Georges,

je vous remercie pour vos retours.
l'AG est bien par correspondance.

je souhaite aussi vous apporter une précision sur le fait que l'objectif de plusieurs copropriétaires, dont l'ensemble du conseil syndical, est un report et non une annulation d'AG.

A ce titre, nous avons reçu la convocation de l'AG par LRAR. Nous avons sollicité, conseil syndical, le syndic via un courrier LRAR pour leur demander le report de l'AG.

Cette AG doit se tenir le 5 mars et à ce jour le syndic n'a toujours pas renvoyé une lrar pour notifier du report de l'AG.

La question que nous nous posons est:

- doit on ne pas voter au motif que nous avons demandé un report, au risque que quelques copropriétaires peu représentatifs peuvent (s'ils ont voté) faire passer des résolutions qui les intéressent?
- doit on quand même voter au risque de ce fait de ne traiter que peu de sujets et par conséquent de valider une AG et ainsi devoir attendre une année supplémentaire pour une nouvelle AG

Je serai intéressé par votre conseil pour savoir si nous devons (quelques copropriétaires pesant plus de la majorité) ou pas voter.

Par AGeorges

Bonsoir Mike,
Des réponses à vos questions ...

1. Un SdC a obligation de faire AU MOINS une AG par an. La situation sanitaire a permis des exceptions, mais vous ne pouvez pas annuler l'AG réputée annuelle. La reporter reste possible.
2. Vous pouvez faire autant d'AG que votre copropriété requiert dans la même année. La loi donne un minimum, mais ne fixe pas de maximum. Attention, il y a des frais de convocation et de gestion. Une AG par an est prévue dans le forfait. Si vous en faites plus, le Syndic vous facturera en plus. Et n'oubliez pas, que même si vous pouvez forcer le Syndic à faire une AG (il y a une procédure définie), il n'y a que lui qui puisse la convoquer (avec de rares exceptions).
3. Vous (le CS) pouvez solliciter le Syndic pour reporter l'AG, mais rien ne l'oblige à accepter ce report. Même pas une convocation complètement vérolée (hélas).
4. Si des résolutions importantes (pour qui ?) ne sont pas à l'ordre du jour, c'est parce que vous ne les avez pas soumises alors que vous pouviez. Mais si le Syndic n'a pas affiché à l'avance la date de l'AG et n'a pas précisé l'article de loi qui vous permet de soumettre des résolutions, il est en faute.
(je vous dis ce qui est, je ne vous engueule pas -)
5. Le sujet du vote ou non-vote s'estime en fonction des résolutions qui ont été insérées par le Syndic. Dans la convocation, chaque résolution, plutôt chaque vote, est accompagnée d'un n° d'Article de loi qui fixe la majorité et le quorum associés. Les références sont Articles 24, 25 et 26 avec des variantes. Regardez comment ça marche et vous saurez quoi faire. Si vous ne vous en sortez pas, demandez-moi ...
Un exemple simple : Si vous vous arrangez pour que les présents ne représentent que 30% de la copropriété, aucune résolution sous article 25 ne pourra être acceptée. Ce sont les tantièmes qui comptent.
6. Et si, au bout du compte, vous vous apercevez que votre Syndic n'en fait qu'à sa tête, remplacez-le. Dans tous les cas, à chaque renouvellement de son contrat, le CS est obligé, par la loi, de le mettre en concurrence.

Par mike76

Bonjour Georges,

je vous remercie pour vos retours.

l'AG est bien par correspondance.

je souhaite aussi vous apporter une précision sur le fait que l'objectif de plusieurs copropriétaires, dont l'ensemble du conseil syndical, est un report et non une annulation d'AG.

A ce titre, nous avons reçu la convocation de l'AG par LRAR. Nous avons sollicité, conseil syndical, le syndic via un courrier LRAR pour leur demander le report de l'AG.

Cette AG doit se tenir le 5 mars et à ce jour le syndic n'a toujours pas renvoyé une lrar pour notifier du report de l'AG.

La question que nous nous posons est:

- doit on ne pas voter au motif que nous avons demandé un report, au risque que quelques copropriétaires peu représentatifs peuvent (s'ils ont voté) faire passer des résolutions qui les intéressent?
- doit on quand même voter au risque de ce fait de ne traiter que peu de sujets et par conséquent de valider une AG et ainsi devoir attendre une année supplémentaire pour une nouvelle AG

Je serai intéressé par votre conseil pour savoir si nous devons (quelques copropriétaires pesant plus de la majorité) ou pas voter.

Par AGeorges

Bonjour Mike,

Je ne comprends pas pourquoi votre message de ce matin à 7h29 est l'exacte répétition de celui d'hier à 17h05.

Peut-il s'agir d'un incident du forum ?

Ce n'est d'ailleurs pas le seul où je constate ce comportement du forum qui consiste à répéter un message antérieur.

Il serait bien que le webmaster puisse jeter un ?il et que s'il s'agit d'une fausse man?uvre de la part des intervenants, que l'on comprenne pourquoi. Merci

Par mike76

Bonjour Georges,

En effet, il semble qu'il y ait un problème sur le forum.

Mike

Par ESP

Bonsoir,

C'est simple. Lorsque certains écrivent un post, ils valident puis

Par ESP

Bonsoir,

C'est simple. Lorsque certains écrivent un post, ils valident puis font retour en arrière, comme je viens de le faire pour vous montrer...

Et comme le cadre réapparaît avec "ajouter ce message", ils ont tendance à cliquer à nouveau.

Ceci est surtout valable lorsqu'on utilise un écran tactile.

Par AGeorges

A 14 heures d'intervalle avec un message d'un autre correspondant au milieu ?

Votre exemple est compréhensible "à la foulée", on a deux messages rapprochés qui se suivent et dont le second complète le premier qui est parti un peu vite. Ce n'est pas le cas dans l'exemple de Mike.

Par mike76

Tant pis ce n'est pas grave et ça aura au moins le mérite de vous alerter sur un bug éventuel.

En tous cas merci pour votre réactivité.

Par AGeorges

Ces échanges informatiques ne m'ont pas permis de savoir si mes réponses du 28.02.2021 à 20h05 étaient claires pour Mike ou pas. Mike ?

Par mike76

Bonjour Georges,

J'avais bien intégré votre retour et attendais un échange avec le syndic pour revenir vers vous.

Le CS a demandé un "report" de l'AG que le syndic a refusé. Ils nous disent qu'un report n'est ni plus ni moins une annulation.

Après l'envoi de notre LRAR, le syndic ne nous a pas répondu et nous a finalement (4j avant l'AG prévue demain) informé qu'elle ne comptait pas la reporter. Après s'être consultés avec les autres copropriétaires, nous avons conclu que nous devons voter par correspondance sans quoi certaines décisions auraient pu mettre en péril la représentativité générale (ie beaucoup de votes représentatifs non pris en compte).

Vous dites "mais si le syndic n'a pas affiché à l'avance la date de l'AG et n'a pas précisé l'article de loi qui vous permet de soumettre des résolutions, il est en faute": ou le syndic doit-il afficher ces éléments et préciser l'article de loi?

Un exemple simple : Si vous vous arrangez pour que les présents ne représentent que 30% de la copropriété, aucune résolution sous article 25 ne pourra être acceptée. Ce sont les tantièmes qui comptent

Mike: Sue ce sujet, quelle est la règle?

De plus, la convocation fait mention d'une convocation au lieu de résidence du syndic et ensuite il est mentionné que nous devons soumettre nos votes par correspondance...

Que se passe-t-il si les copropriétaires se présentent chez le syndic et sommes plus de 5 personnes (ce qui semble être la limite autorisée)? cela annulerait-il l'AG ou pas?

Le syndic a intégré à l'AG une résolution portant sur sa reconduction et prolongation de contrat de 1,5 année. Peut-on résilier plus tôt ou devons-nous aller au bout de la période?

Merci beaucoup

Par AGeorges

Bonjour Mike,

Suite à votre post, il y a beaucoup de choses à dire.

1. AG, en général

Les articles 24, 25 et 26 de la loi 65-557 et ses modifications précisent quels genres de résolutions doivent être votées avec quels quorum (le total qui compte) et quelles règles de majorité. Je vous engage à lire au moins le premier paragraphe de chacun de ces lois via le site du gouv. (légifrance). Ceci fait, vous serez en mesure de comprendre parfaitement ma remarque sur les 30%, sinon, vous pourrez poser des questions.

Autre point, reporter une AG peut la reculer d'un ou deux mois. Cela est indispensable si le texte de la convocation émise par le Syndic (par exemple sans la concertation prévue avec le Conseil Syndical) est incomplet, erroné, mal libellé et que des décisions importantes ou urgentes ne pourront pas être prises. Il vaut mieux retarder d'un mois qu'attendre celle d'une année plus tard. Cela n'est pas une annulation, cette dernière possibilité étant d'ailleurs interdite !

Le problème, c'est que si le Syndic n'a pas fait son boulot correctement, c'est lui qui devra payer les frais de re-convocation. La mauvaise foi est donc la règle ...

Quand le Syndic a décidé de la date de l'AG, en principe en concertation avec les CS (...), il doit l'afficher, par exemple sur le tableau qui figure usuellement dans le hall d'entrée des immeubles (avec la mention déjà citée). La loi fixe cette obligation, mais n'y assorti pas une punition, ce qui fait que beaucoup de Syndic ne la respectent pas).

2. AG par correspondance

Du fait de la situation sanitaire et des possibilités de blocage des copropriétés, des ordonnances ont été prises par le gouvernement. Certaines sont incomplètes voire contradictoires, et par 'habitude', certains Syndics ont sauté sur les brèches pour en faire le moins possible.

Quelques rappels :

- La date de l'AG n'est qu'une référence qui permet de calculer des délais, à cette date, il ne se passera pas forcément quoi que ce soit

- Le délai de convocation de 21 jours doit être respecté dans la plupart des cas.

- La date limite de réception des votes est trois jours francs avant la date de l'AG.

- Il n'y a pas de raison de fixer un lieu de tenue de l'AG puisqu'elle est par correspondance. L'heure ne sert à rien non plus, puisque les divers délais sont calculés en jours.

- Puisque le délai de réception des votes est trois jours avant la date de l'AG, le Syndic a largement le temps de dépouiller les formulaires dans les heures ouvrables. Il n'a donc pas à facturer de supplément pour cela,

- Quand la comptabilisation des votes a été réalisée, le Syndic prépare le PV, la forme finale de ce dernier étant :

-- le PV lui-même

-- la feuille de présence, renseignée avec les dates de réception des courriers de vote,

-- l'ensemble des formulaires de vote

- Les ordonnances de mars et mai 2020 ont décidé que, pour une AG par correspondance, le Président de séance serait le Président du Conseil Syndical (...). C'est ce dernier qui fera office de 'contrôleur' et le Syndic sera le secrétaire.

Les trois résolutions usuelles de constitution du Bureau de l'AG n'ont donc pas lieu d'être.

Donc, quand le PV est prêt, le Syndic est obligé d'inviter le Président de séance à venir contrôler tout ça, sachant que le Syndic n'est PAS habilité à interpréter quoi que ce soit. C'est le Président de séance qui décide, par exemple, qu'un formulaire de vote est valide ou pas, qui contrôle les tantièmes, la date de réception, les copropriétaires, tout quoi.

S'il y a beaucoup de travail, le Président de séance peut se faire aider, par exemple par d'autres membres du CS.

Attention, quand une partie du CS va chez le Syndic le jour ou le lendemain de l'AG par correspondance, c'est pour vérifier le travail du Syndic, PAS pour tenir l'AG en petit comité !

Pour ce qui concerne les votes, je vous rappelle l'information déjà donnée : La ou les pages du formulaire de vote reçu avec la convocation ne sont pas nominatives. Si un copropriétaire n'a pas reçu sa convocation, il peut utiliser une photocopie du formulaire (pas encore rempli) d'un autre.

3. Le renouvellement du Syndic

Je traite ce point à part.

Une copropriété est obligée d'avoir un Syndic. La loi prévoit un contrat maximum de trois ans. Pour diverses raisons, une durée de base d'un an est souvent choisie. Pour un Syndic qui gère une année complète de comptabilité, il y aura le délai des comptes après, de l'ordre de 3 ou 4 mois, puis la convocation de l'AG environ encore un mois. Ceci justifie le contrat de 1,5 année.

Cependant sachez que la loi IMPOSE au CS de choisir d'autres candidats Syndic lors de chaque renouvellement. Donc, dans ce cas, tous les ans, même si vous n'avez pas envie de changer.

Il est donc très facile de changer de Syndic lors d'une AG puisque la loi prévoit que le CS doit avoir préparé le boulot. Par contre, changer de Syndic en cours de contrat est une autre paire de manche. Il faut justifier d'une faute grave, entamer une procédure dont le délai peut vous emmener après votre prochaine AG. Peu d'intérêt donc.

Voilà Mike, j'ai un peu débordé pour vous présenter une globalité, sans vraiment développer chaque sujet qui aurait sa 'richesse' propre. Bonne lecture.