



Résolution mensongere

Par ramatuelle65

Je fais partie du conseil syndical d'une copropriété de 14 lots. Le contrat de mandat du syndic arrive à terme le 15/05/2025.

Une AGO s'est tenue le 14/05/25 et faute de quorum, une AGS est prévue le 24/06/25.

La convocation à l'AG reprend la résolution suivante : A la demande du Conseil syndical, dispense à donner au Conseil Syndical pour la mise en concurrence du Syndic (article 21, alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965).

le syndic ne nous a jamais consulté et le conseil syndical n'a jamais donné son accord pour inscrire cette résolution à l'AG.

Cette résolution se situait à la fin de l'ordre du jour et non pas après la résolution « désignation de la sté L en qualité de syndic » qui propose le renouvellement de ce syndic à l'AG.

Nous avons fait confiance au syndic et nous nous sentons abusés par ce comportement.

Questions :

Quelles actions pouvons-nous envisager ?

Est-ce qu'un syndic a le droit d'ajouter cette résolution sans consultation et validation du conseil syndical ?

Avons-nous le droit d'annuler l'AG en raison de cette résolution ajoutée par le syndic que le conseil syndical qualifie de tromperie ?

Est-ce que le syndic a l'obligation d'envoyer aux membres du CS un projet de convocation à l'AG ? Est-il possible de l'exiger ?

Faut-il être présent à l'AG pour voter le renouvellement d'un membre du CS ? un vote par correspondance peut-il suffire ?

Et Faut-il être présent à l'AG pour voter l'ajout d'un nouveau membre au CS ? un vote par correspondance peut-il suffire ?

Merci de votre aide

Par Nihilscio

Bonjour,

Au sens strict du terme il n'y a pas de quorum en copropriété mais je comprends que le syndic pressenti pour un nouveau mandat n'a pu recueillir au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires.

Le mandat du syndic a expiré le 15 mai. Vous n'avez plus, officiellement, de syndic. Si la convocation pour le 24 juin n'a pas été expédiée le 15 mai, le syndic quittant n'avait plus qualité à convoquer l'assemblée générale et celle-ci est susceptible d'être annulée à l'initiative d'un copropriétaire qui soulèverait ce vice.

A la demande du Conseil syndical, dispense à donner au Conseil Syndical pour la mise en concurrence du Syndic (article 21, alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965).

Cette résolution est opportune au vu de l'article 21 de la loi 10 juillet 1965 parce qu'en toute rigueur la mise en concurrence est obligatoire et que cette obligation pèse sur le conseil syndical. Y faillir ne rend pas la désignation du syndic irrégulière mais ce n'en est pas moins une faute du conseil syndical. En fait cette résolution vise à exonérer le conseil syndical de sa responsabilité à n'avoir pas mis la candidature du syndic en concurrence. Le conseil syndical serait mal placé de reprocher au syndic d'avoir pris l'initiative de cette proposition de résolution.

Quelles actions pouvons-nous envisager ?

Aucune si ce n'est une demande de désignation judiciaire du syndic du fait que vous n'en avez plus.

Avons-nous le droit d'annuler l'AG en raison de cette résolution ajoutée par le syndic que le conseil syndical qualifie de tromperie ?

Non. Tromperie si vous voulez, mais tromperie dans votre intérêt.

Est-ce que le syndic a l'obligation d'envoyer aux membres du CS un projet de convocation à l'AG ?

En la circonstance et vu l'urgence, si l'ordre du jour ne comprend que la désignation du syndic déjà inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée précédente, non.

Faut-il être présent à l'AG pour voter le renouvellement d'un membre du CS ? un vote par correspondance peut-il suffire ?

Il n'y a pas de différence entre voter pour un nouveau conseiller syndical ou reconduire le mandat d'un conseiller sortant. On peut voter par correspondance pour une personne dont la candidature est annoncée dans la convocation.

Par isernon

Bonjour,

Dans le domaine de la copropriété, il n'est fait aucune référence au quorum pour la validité de l'assemblée générale. Si les textes définissent des conditions précises à respecter, telles que le délai de convocation par exemple, aucune disposition ne vient imposer l'obligation d'avoir un certain nombre de copropriétaires présents ou représentés pour que l'assemblée générale puisse se tenir valablement et délibérer ainsi sur les points inscrits à l'ordre du jour.

source: <https://www.informationsrapidesdelacopropriete.fr/copro-pratique/6339-copropriete-le-quorum-en-copropriete>

le syndic établit l'ordre du jour de l'A.G. en concertation avec le conseil syndical. Comme selon votre message, le contrat de syndic arrivait à expiration le 15/05/2025, le syndic a proposé comme il en n'avait le droit de prévoir une résolution pour le renouvellement de son contrat de syndic, sinon vous vous retrouviez sans syndic, ce qui est illégal.

c'est le syndic qui établit l'ordre du jour de l'A.G. et non le conseil syndical.

mes réponses à vos questions:

- 1) oui
- 2) non, seul un tribunal peut annuler une résolution votée par une A.G.
- 3) non
- 4) non, oui
- 5) non, oui

vous ne l'indiquez pas clairement, mais il semblerait que l'A.G. ait voté cette résolution qui ne peut être contesté que devant le tribunal judiciaire en respectant le délai prévu.

salutations

Par ramatuelle65

Bonjour

Merci pour vos promptes réponses. Je ne suis pas certaine que nous sommes sans syndic, le syndic a su habilement tenir l'AG le 14/5 (des résolutions ont été votées) et en programmer une autre par AGS le 24/6.

Nous avons tenu en avril dernier une réunion préparatoire avec le syndic afin de valider les comptes de la copropriété puis nous avons décidé ensemble de la date de l'AG. Le syndic n'a pas établi l'OJ de l'AG en concertation avec le conseil syndical, c'est bien dommage, communiquer clairement avec les membres du CS est pour moi essentiel dans une relation professionnelle saine. C'est peut-être un pont que nous pourrions aborder avec le syndic.

La résolution : A la demande du Conseil syndical, dispense à donner au Conseil Syndical pour la mise en concurrence du Syndic (article 21, alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965).

Le syndic ne nous a pas averti de l'ajout de cette résolution et de sa nécessité. Cette résolution n'a pas été votée en AGO le 14/05 mais sera présentée à nouveau en AGS le 24/06 (l'envoi de la nouvelle convocation s'est fait le 19/05 et non le 14/05, comme vous l'aviez cité dans votre réponse).

Lors de l'AGO, le syndic a décidé que le quorum n'était pas atteint pour voter les résolutions suivantes : désignation du syndic et de leurs honoraires et cette dispense.

Le syndic nous ressort systématiquement les articles 24, 25 et 26 de la loi n°65.557 du 10 juillet 1965 et leur définition

des majorités requises comme étant incontournable au vote dans une AG. Et pourtant vous affirmez qu'il n'existe pas de quorum en copropriété. Je ne comprends pas la raison pour laquelle le syndic a affirmé qu'en raison du quorum non atteint, il était possible de tenir l'AGO et de voter certains points et il nous a décidé de refaire une AGS pour d'autres points dont la désignation du syndic.

Nous souhaitons quitter ce syndic, qui ne nous apporte pas satisfaction, tant en mandat de syndic et mandat de gestion. Nous ne sommes pas anti-syndic, mais nous nous apercevons que le syndic ne s'investit pas dans le suivi de notre copropriété. On a eu une valse d'interlocuteurs du syndic qui reprennent le dossier sans réelle implication. On se fait balader, certains dossiers durent depuis plus de 3 ans.

Donc le conseil syndical a décidé de s'investir pour le bien être des occupants. Il s'investit beaucoup et pallie les manquements du syndic. Exemple : nous sommes présents lors des réunions de chantier, nous occupons des erreurs d'attribution des compteurs d'eau, des dysfonctionnements des interphones depuis 3 ans et la liste est malheureusement longue.

Nous souhaiterions modifier la date du contrat du syndic, la ramener de 3 ans à 1 an, quel est votre conseil ?

Merci de vos conseils.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il serait utile de désigner un président de séance qui préside vraiment l'AG. Il peut faire amender une résolution, et proposer une durée de 1 an pour le contrat au lieu de 3 ans.

Là j'ai l'impression que c'est trop tard ? Le nouveau contrat a été voté ?

Autre démarche utile : faire un rappel à tous les copropriétaires qui sont (trop souvent) absents qu'un vote par correspondance ou donner leur pouvoir permet d'atteindre les majorités requises et éviter la multiplication des AGs (qui sont facturées ...)

Ne vous polarisez pas sur cette résolution. La dispense de mise en concurrence du syndic n'empêche en rien de proposer un autre syndic lorsque la fin du contrat en cours s'approche.

La préparation de l'AG "en concertation" ou pas n'apporte aucune sanction.

La seule sanction pour un syndic c'est de se voir remplacer par un autre.

Il n'y a pas de "bon" syndic sans un CS non seulement motivé, mais aussi formé aux subtilités juridiques.

Vous pouvez adhérer à une association de copropriétaires (aux frais de la copropriété et sans rien demander à personne). Ceci vous donnera accès à des juristes spécialisés et à des formations.

Par Nihilscio

Je souscris entièrement aux propos précédents.

Vous n'avez plus de syndic, officiellement tout au moins, et, le 19 mai, l'assemblée générale a été convoquée par une personne qui n'avait plus qualité à le faire. La solution du syndic de fait n'est pas admise par la jurisprudence. Mais si aucun copropriétaire ne soulève ce vice, tout est bien. Prudence tout de même. Il y a parfois des procéduriers qui peuvent semer la perturbation et, s'il y en a un, vous n'y pourrez rien parce qu'il aura juridiquement raison. Il faut espérer que personne ne refusera l'appel de fonds provisionnel du 1er juillet lancé par un syndic nommé par une assemblée annulable. Il faudra attendre que le délai de contestation de l'assemblée soit écoulé.

Le quorum et la majorité requise pour la validité d'une décision sont deux notions distinctes mais peu importe, ce n'est qu'une question de terminologie.

Vous avez certainement des griefs sérieux contre le syndic mais la proposition de résolution qui vous fait réagir n'en est certainement pas un, au contraire.

Votre syndic ne vous donne pas satisfaction mais il n'y a pas d'autre candidat. Ce n'est pas cohérent et ce n'est pas le syndic qui en est responsable. La loi est ainsi faite qu'elle n'oblige pas le syndic à organiser la concurrence contre lui-même. Cela revient au conseil syndical.

Par yapasdequoi

En effet, vous n'avez plus de syndic (sauf si tout le monde fait "comme si").

Votre AG du 24/6 peut être annulée par le premier copropriétaire un peu "pointu" puisque la convocation n'est pas légale.

Voici ce que prévoit la loi 65-557 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.

Vous pouvez anticiper et convoquer une autre AG avec un ordre du jour uniquement pour la nomination d'un nouveau syndic (avez-vous un candidat sous le coude ?)

Vous pouvez aussi engager une procédure d'annulation de cette AG du 24/6 selon l'article 42, c'est au tribunal et avec un avocat, à vos frais (vous pouvez vous regrouper).

Ou bien "fermer les yeux" et vous préparer pour la prochaine échéance en choisissant un candidat syndic conforme à vos attentes (ce qui n'est jamais garanti, hélas)

Par isernon

bonjour,

vous avez écrit " Lors de l'AGO, le syndic a décidé que le quorum n'était pas atteint pour voter les résolutions suivantes :

dans une A.G. de copropriété, le syndc ne décide de rien, c'est le président de l'A.G. qui décide, le syndic n'est que le secrétaire, mais ce peut-être une autre personne que le syndic.

à la prochaine A.G. élisez un président qui connaît le fonctionnement d'une copropriété et qui préside réellement.

salutations