



Syndic et 2eme lecture AG

Par Bellou

Bonjour,

En désaccord avec un mauvais syndic, nous souhaitons en changer mais le devis pour le nouveau syndic n'a pas été envoyé dans les délais pour être à l'ordre du jour de l'AG. Suite à un quorum insuffisant, le syndic nous impose une AG en 2ieme lecture, donc à l'identique, et refuse à ce titre de joindre le devis reçu entre temps en recommandé.

La nouvelle loi des copropriétés semble indiquer que les AG en 2ieme lecture sont supprimées (au profit des seconds votes immédiats sous certaines conditions).

Peut-on les obliger à reconvoquer une "nouvelle AG" avec le devis concerné ?

Par avance merci pour votre aide

Par coprolectos

Bonjour,

En copropriété l'AG en 2ème lecture n'a jamais existé, de même que le quorum.

Chaque AG est indépendante l'une de l'autre et les décisions y sont prises en fonction de majorités de votes : notamment par les articles 24, 25 et 25-1, 26 et 26-1 de la loi 65-557 du 10/07/1965.

C'est la seule loi qui existe et il n'y en a pas de nouvelle ; par contre d'autres lois ou décrets ou ordonnances, etc., peuvent modifier la loi de 1965 ce qui est arrivé à de nombreuses reprises.

Le contrat de votre syndic est-il toujours en vigueur ? Qu'en pensez votre conseil syndical ?

Il est bon de savoir que si vous voulez changer de syndic avant le terme de son contrat, ce qui est possible sous conditions, le remboursement des sommes qui lui seraient dues n'est pas possible.

Soyez plus précis dans votre exposé.

Bien à vous.

Par Bellou

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Pour être plus précise, j'ai reçu une nouvelle convocation "Assemblée générale ordinaire de deuxième lecture".

Avant cette nouvelle convocation, suite à mon recommandé, le syndic m'a répondu qu'il serait inclus à "la prochaine AGO de 2023", car l'AGO en "2ieme lecture" se fait à l'identique de l'AGO initiale.

D'après ce que j'ai compris, il n'existe plus d'AGO en 2ieme lecture depuis l'arrêté du 30/10/19.

Je cherche un élément juridique permettant de démontrer qu'il s'agit d'une nouvelle AGO et que le devis doit être inclus à l'ODJ.

Le contrat avec ce syndic est en vigueur, et le CS souhaite activement changer de syndic, mais on nous déconseille de voter contre leur réélection sans en élire un nouveau pour éviter la carence de syndic.

Bien à vous,

Par coprolectos

Bonjour,

Vous parlez sans doute de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30/10/2019 portant réforme du droit de la copropriété, dispo à :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000039295537/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000039295537/[/url]

Les AG en seconde lecture n'ont jamais existé : il y avait l'article 25-1 qui permettait, en certaines conditions, de revoter cette fois à l'article 24 ou lors d'une AG convoquée plus tard. Cette disposition n'existe plus car désormais, si l'article 25 n'a pas obtenu la majorité requise, on passe aussitôt au second vote à l'article 25-1, toujours sous conditions mais jamais lors d'une nouvelle AG suite à la première.

Cette possibilité est étendue pour l'article 26 par la création du 26-1.
Ce sont les articles 26, 28 et 29 de l'ordonnance qui les ont introduits.

Une demande de nouvelle AG implique qu'elle sera payante par le syndicat ; voir le contrat du syndic pour le coût.

Bien à vous.

Par Bellou

Un grand merci pour tous ces éléments qui vont bien me servir.

Je me permets une dernière question : puisqu'à la première AG les copros n'étaient pas présents (toute petite copro, refus de report du syndic, absences dûes au covid etc.), qu'aurait-dû faire le syndic, convoquer simplement une nouvelle AG (refacturée bien sûr) ?

Bien à vous et encore merci