



Vérification de la Convocation à l'AG par le Conseil Syndical

Par forseti

Bonjour,
En tant que Président du Conseil Syndical, j'ai transmis la proposition d'Ordre du Jour de la prochaine AG au Syndic, ce dernier n'ayant pas organisé de réunion de concertation

Ce Syndic a par ailleurs l'habitude de transmettre la convocation à l'AG (ordre du jour + pièces et annexes) aux Copropriétaires sans l'avoir fait relire au CS.

Puis-je imposer au Syndic de communiquer cette convocation pour validation AVANT envoi aux copropriétaires ?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
Non vous ne pouvez rien imposer de la sorte.
Le CS a une voie consultative (= il donne son avis) mais le syndic n'est pas obligé de le suivre.

artclie 26 du décret n°67-223
"L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical."

Mais comme il n'y a pas de sanction s'il ne le fait pas... Il va falloir trouver de bonnes raisons de changer de syndic.

Par forseti

Merci pour votre réponse.
Rappel des faits :
1/le syndic demande au CS ce qu'il je veux inscrire à l'ordre
2/il modifie cet ordre du jour

Je ne vois pas ici de réelle "concertation".

Dans ce contexte, je ne comprends pas pourquoi l'absence de sanction n'empêcherait le CS de rappeler au syndic son obligation d'établir ladite concertation précisée par l'article 26.

Par ailleurs, l'article 21 paragraphe 7 : "Le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété" peut-il venir justifier la demande de communication de la convocation de l'AG ?

Merci

Par yapasdequoi

Bof.
"en concertation" ne veut rien dire de précis sur la manière de faire.
Il a demandé les suggestions, il en a tenu compte ou pas.
c'est une sorte de "concertation".
Rien d'illégal.

Ensuite vous voulez lire la convocation avant sa distribution. OK, mais vous n'avez pas vraiment de moyen de pression pour l'obtenir assez vite, et même si vous l'obtenez "en avance" vous ne pourrez pas la modifier ... Mettez votre énergie sur autre chose.

Par AGeorges

Bonjour Forseti,

Je plussoie totalement l'impossibilité d'obliger le syndic à faire une réunion et à fixer l'Ordre du Jour d'un commun accord avec le CS.

La seule méthode "sûre" dont vous disposiez est de prévoir un texte bien rédigé et complet, avec annexe éventuelle et de l'adresser par pli recommandé au Syndic environ 1,5 mois avant l'AG.

Un Syndic qui fait la mauvaise tête pourra même arranger votre texte s'il pense que vous ne réagirez pas, ou le mettre en fin d'AG dans un fourre-tout (exemples vécus).

Par contre, si vous pouvez faire nommer un Président de séance compétent au début de l'AG, vous disposerez de certains pouvoirs comme :

- Modifier l'ordre fixé par le Syndic (il faut des raisons),
- Changer divers montants fixés par le Syndic, en en débattant avec l'AG,
- Modifier/corriger certains textes pas trop profondément.

Dans le pire des cas, vous annulerez les votes par correspondance, mais s'il y en a peu, ce n'est pas décisif.

Mais vous ne pourrez rien ajouter, donc à prévoir avant dans ce cas.

Par forseti

Merci AGeorges

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 précise que le CS peut prendre connaissance de tout document, correspondance ou registre se rapportant à l'administration de la copropriété.

Cela inclut-il la convocation à l'AG ?

Par morobar

Bonjour,

L'article 21 n'évoque pas votre propos: "cette convocation pour validation AVANT envoi aux copropriétaires ?"

Le mot "validation" n'est pas repris, ni l'autre mot important "AVANT".

La convocation étant adressée à tout le monde, le CS en prend bien connaissance.

Par yapasdequoi

Je confirme ma réponse précédente :

"même si vous l'obtenez "en avance" vous ne pourrez pas la modifier ... Mettez votre énergie sur autre chose."

Par forseti

ok, merci à tous.

Par AGeorges

Bonsoir Forseti,

Cela inclut-il la convocation à l'AG ?

Oui, bien sûr ! Tous les documents ...

Mais comme le Syndic la finalise au dernier moment et qu'il dispose d'UN MOIS pour délivrer les documents de gestion demandés, Le CS qui a réclamé recevra une copie après que chaque conseiller ait reçu sa propre convocation de copropriétaire. C'est donc inutile !

Pour me répéter, il n'y a que deux méthodes complémentaires pour ne pas être trop tributaire des choix du Syndic :

1. Soumettre des résolutions à l'avance,
2. Elire un bon Président de séance.

En n'oubliant pas que le Syndic n'a pas forcément tort !