



AG extraordinaire

Par Claude01

COMMENT FAIRE POUR UNE ASSEMBLEE EXTRAORDINAIRE POUR FAIRE L'ELECTION D'UN MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL MANQUANT ERCI

Par yapasdequoi

Bonjour,
Pourquoi écrire en majuscules ?
En copropriété il n'y a pas d'AG extraordinaire, c'est juste une AG.

Et on vous a déjà expliqué les possibilités dans l'autre discussion.

Vous auriez intérêt à "potasser" les textes de base :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200[/url]

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423]https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423[/url]

et adhérer à une association pour vous soutenir et vous former.

L'article 8 du décret répond à votre question.

Par AGeorges

Bonsoir Claude,
Vous pouvez faire, dans une année, autant d'AG que vous voulez. Ce sont toutes des AG normales. Il faut le demander au Syndic et selon l'origine de la demande (CS, groupe de copropriétaires), le Syndic est obligé d'organiser l'AG. Vous lui fournissez l'Ordre du Jour et il convoque.
Son contrat précise combien cela coûte.

Par Claude01

il faut avoir 25% des tantièmes pour pouvoir faire une AG?
merci

Par yapasdequoi

Il faut commencer par la demander au syndic, de manière informelle puisque vous n'avez pas de CS ni non plus de président du CS.

Ensuite s'il ne fait rien il faudra :
soit (article 8 !) avoir un groupe de copropriétaires qui la demandent représentant 1/4 des tantièmes,
soit (article 50 !) la demander au tribunal

Dans ce cas le syndic n'aura plus rien à dire.

Mais ça risque de coûter cher ... et donc les copropriétaires risquent de ne pas apprécier la démarche, alors qu'il suffit de profiter de l'AG annuelle pour insérer les résolutions ad hoc.

Par Claude01

Les frais sont à partager entre tout les copropriétaires ?merci

Par yapasdequoi

Oui, ces frais d'organisation de l'AG font partie des charges générales à payer aux tantièmes.

Par AGeorges

Claude,
Vous pouvez essayer d'organiser une AG de seconde lecture, sur la base de l'insuffisance de candidature pour le CS. Dans ce cas, vous pouvez faire convoquer une AG entre 8 jours à trois mois après la précédente. (A vérifier, pas sûr). Etudier soit le système de visio, soit le vote par correspondance permettrait de réduire les coûts.

Dans votre cas, le sujet est d'intérêt général, les frais devraient donc relever des CCG, aux tantièmes. Mais si seulement un sous-groupe de copropriétaires ont fait convoquer l'AG, ils devront partager les frais entre eux.

Par yapasdequoi

Sur quels fondements juridiques SVP ?

Par AGeorges

L'ordonnance copropriété.

Par yapasdequoi

Sans commentaire....

Par Claude01

sur le règlement de copropriété il n'y as rien pour ce là,comment le savoir?merci

Par yapasdequoi

A lire
[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/assemblee-generale/syndic-et-2eme-lecture-ag-t25181.html]
https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/assemblee-generale/syndic-et-2eme-lecture-ag-t25181.html[/url]

Une "AG de 2eme lecture" n'existe pas. C'est une mauvaise compréhension de la loi.

Suivez l'article 8 du décret ou attendez l'an prochain.

Par Nihilscio

Bonjour,

Encore faut-il qu'il y ait un candidat à élire.

Par yapasdequoi

Ha oui ! Bien sûr.
Et le candidat trouvé doit ensuite être élu par l'AG.

Il y a loin de la coupe aux lèvres !

Par Claude01

les candidats ont les as trouvés

Par yapasdequoi

ok.
Donc article 8 ou la prochaine AG.
Pas vraiment d'autre alternative.

Par AGeorges

Bonjour Claude,

Ceux qui ont étudié l'histoire des AG savent très bien que les AG dites de seconde lecture ont existé. Depuis, elles ont été remplacées par les passerelles pour que le cycle de décision de l'AG soit plus court. Ceci rejoint d'ailleurs la dernière question de l'ancien fil cité par Mme Yapasdequoi et qui est resté sur une question sans réponse.

Que voici :

Avec les lois sur les majorités actuelles, si moins de 33% des voix sont représentées à une AG, aucune résolution basée sur une majorité article 25 ou 26 ne pourra passer. Evidemment ni le premier vote (51%, 66% ou unanimité), ni la passerelle de l'article 25 (mini 33%) ne seront atteints.

On pourra tout de même voter les articles 24 pour lesquels il suffit qu'un copropriétaire soit présent et vote POUR.

Mais, par exemple, pas moyen d'élire le Syndic ni le Conseil Syndical.

Par ailleurs, en votant pour DEUX candidats, l'AG a clairement exprimé son choix d'élire un CONSEIL SYNDICAL. Que le Syndic présent n'ait pas réagi suite à l'insuffisance de candidat (pour ne le faire qu'après et se débarrasser de tout contrôle pendant encore un an) alors qu'il a un DEVOIR de conseil ne me paraît pas normal.

Si donc une AG est convoquée rapidement, suivant l'ancien modèle de la seconde lecture, et le fait qu'il n'y aurait RIEN DE NOUVEAU avec seulement une candidature en session, qui irait contester cela.

Le seul problème serait que le Syndic, compatible avec lui-même ne veuille pas convoquer avant le délai usuel de 21 jours. Et dans ce cas, vous ne pourrez rien faire.

Mais 21 jours, ça passe vite !

Par coprolectos

Bonjour

Il n'y a rien dans la loi de 1965 et le décret de 1967 qui oblige le syndic à convoquer une seconde AG pour désigner un membre du CS non élu à la précédente AG.

D'autre part il est inutile de multiplier le sujet sur différents forums, bien que rien ne l'interdise, car c'est la meilleure façon de dégouter certains de vous répondre à l'avenir. Attendez un peu avant de récidiver ailleurs.

Relisez le contrat en votre possession afin de voir les modalités d'organisation et de coût d'une autre AG dans l'exercice.

Bien à vous.

Par Nihilscio

L'article 8 du décret répond à votre question.

Il n'y a en effet rien de plus à dire. Il n'est plus question de « deuxième lecture » ce qui n'existe plus de nombreuses années, surtout que ces « deuxièmes lectures » n'étaient pas prévues pour une telle situation de non désignation de conseillers syndicaux par défaut de candidature.

En copropriété il n'y a pas d'AG extraordinaire

Le législateur lui-même emploie le mot à l'article 41-11 de la loi du 10 juillet 1965. Ne soyons pas plus royalistes que le roi.

Par AGeorges

@Coprolectos

Il n'y a rien dans la loi de 1965 et le décret de 1967 qui oblige le syndic à convoquer une seconde AG pour désigner un membre du CS non élu à la précédente AG.

Eh bien si, il y a tout ce qu'il faut. Il suffit qu'un nombre suffisant de copropriétaires le demandent. Dans la mesure où on leur explique que l'absence de CS implique l'absence de contrôles précis et suivis du Syndic, il n'est pas forcément impossible de CONVAINCRE suffisamment de "résidents" pour contribuer à la demande.

Evidemment, la loi permet de traiter autant d'AG que nécessaire, mais ne fixe pas de contenu spécifique. Donc si les copropriétaires veulent élire un conseiller de plus, ils réclament une AG et ils mettent l'élection à l'OdJ. Simple, de bon goût et tout à fait possible.

Par yapasdequoi

Il n'y avait pourtant rien à ajouter au dernier message de Nihilscio.

On arrive page 2 sans nouvelle contribution ... ça sent déjà le mois...

Par AGeorges

Tiens, voilà la police auto-désignée du forum !

Par AGeorges

On arrive page 2 sans nouvelle contribution ... ça sent déjà le mois...

Et avec 10 interventions, on sait qui a rempli la première page.

Donc Mon message à Coproleclos et Yapasdequoi :

Vous n'êtes pas chargés de faire la police du forum. Si un poseur de question n'a pas eu de réponse correcte ou suffisamment claire à une première question, il la pose à nouveau. Globalement, c'est de NOTRE faute et pas de la sienne. Lui reprocher quoi que ce soit n'est pas accepté par les CGU.

Et tout ce qui est écrit ci-dessus est poli et sans épithète déplaisant. Ce n'est pourtant pas l'envie qui me manque !

Et si un modérateur reprend les mêmes termes, j'effacerai ce message.

AGeorges