



Election du Secrétaire de séance

Par Jan

Bonjour,

Notre syndic a rédigé la résolution suivante (copié-collé):

" 3°. - Election du Secrétaire de séance (art 24)

Résolution : L'assemblée après en avoir délibéré décide de désigner Mme (ici le nom du syndic) aux fonctions de secrétaire "

Ne trouvez vous pas cela un peu "cavalier"?

MERCI.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Non c'est habituel et conforme à la loi.

L'AG peut toujours voter contre et désigner un autre secrétaire.

Article 15

Modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 9

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1er) du présent décret, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Par Jan

Merci Yapasdequoi,

la formulation est surprenante quand on est pas habitué.

J'aurais écrit : " L'assemblée vote pour désigner le secrétaire de séance, qui par défaut sera le syndic"

Je trouve " décide de désigner " très autoritaire et inductif, on est pas loin de "a décidé de désigner".

A peu de chose près c'est le P.V.

Par yapasdequoi

C'est ainsi qu'il faut rédiger afin de faciliter les votes ... et notamment par correspondance : pour/contre/abstention.

Le PV précise ensuite le nombre de voix dans chaque catégorie, les noms des opposants et défailants, et le résultat selon la majorité adéquate.

Par AGeorges

Bonjour Jan,

Ne trouvez vous pas cela un peu "cavalier"?

Non. Je dirais que c'est votre interprétation qui est cavalière.

Ce qu'il faut que vous considériez c'est que le Syndic rédige un texte destiné à l'AG. (il a fait le boulot de secrétaire AVANT d'être désigné - lol). Le Syndicat est le maître de l'AG et doit pouvoir décider. C'est bien l'AG qui "décide de désigner".

Comme indiqué, et de façon générale, les "résolutions" proposées sont modifiables pendant l'AG, sous les conseils éclairés (on l'espère) du Président de séance, et avec des conséquences possibles sur la validité des votes par correspondance. Donc à manipuler avec attention.

Le PV devra refléter la formulation de la résolution telle que décidée par l'AG. Et préciser TOUS les décomptes de votes, sachant qu'il est commun que le Syndic oublie les votes dits défailants ! (Ce qui viole l'article 17 du décret ...).

Par Jan

Merci AGeorges pour cette mise au point.

Je dois être trop vieux pour les manières d'aujourd'hui.

Vos avis m'intéressaient car tous les non-juristes de mon entourage, et moi-même, ont été heurtés par cette formulation qu'ils ressentaient comme dictatoriale.

Vous pensez processus de décision

Nous pensions au produit du processus.

Après délibération, ils décident d'aller à Paris (plutôt qu'à Lyon...)

A lire les synonymes, la section sémantique de "décider de" est large...

Notre interprétation a sans doute été modulée par le fait que le dernier P.V. était un tissu de mensonges. L'exemple le plus drôle: Un candidat au syndic, qui a retiré sa candidature en apprenant celle d'un autre, a découvert dans le P.V. qu'il était le seul à avoir voté pour lui-même... (Il s'était présenté par devoir, car quelques jours avant l'A.G., tout le monde refusait de reprendre le syndic, d'où son retrait de dernière minute et l'absence de vote le concernant) Et pourtant...

A ce titre comment protester? Proposer d'enregistrer à l'avenir? Un caméscope...

Par AGeorges

Jan,

Merci d'avoir compris que je ne vous eng... pas !

Pour éviter toute interprétation différente des résolutions, une fois le PV distribué et les textes figés, on utilise le mode impératif. Mais, bien sûr, vous ne devriez pas voir d'inconvénient à ce que vous-même, avec les autres, ayez décidé pour VOTRE copropriété.

Le Syndic rédige toutes les résolutions dans ce sens, ce qui donne à sa propre élection des aspects de dictature ! Votre réaction initiale est donc normale.

Le problème de la divergence entre ce qui s'est passé pendant l'AG et le PV est complexe.

Déjà, un PV contesté avec succès aurait quelle conséquence ?

D'abord le fait que sans PV valide, les décisions de l'AG restent contestables sans limite de temps. Mais si personne ne conteste les décisions, cela ne sert à rien. Certaines décisions, de ce fait non confirmées, ne pourront pas être appliquées (les travaux). Cela résulte en général dans une situation de gestion partiellement bloquée.

Avec un Syndic rusé, et des tribunaux qui mettent plusieurs années à répondre, les résolutions contestables seront resoumises à l'AG qui suit et si elles ne sont pas à nouveau bloquées, elles deviendront valides.

Contester la validité d'un PV demande d'abord une analyse aussi complète que possible. Une fois les "erreurs" localisées, il faudra ne retenir que celles pour lesquelles une preuve peut être apportée.

Un premier élément est de vérifier que les clauses légales ont été respectées. (article 17 du décret)

On vérifie ensuite les comptages de chaque résolution, quand le vote est 'juste', de petites erreurs peuvent inverser le résultat (j'ai eu des exemples précis dans ce cas).

On vérifie ensuite le PV par rapport à la convocation.

Si vous avez besoin de preuves autres, des témoignages peuvent convenir. Si vous souhaitez faire des réserves pendant l'AG, notez les sur papier et remettez les au Secrétaire.

Le problème d'un PV mauvais provient AUSSI du Président de séance. C'est, le plus souvent, lui qui signe le PV, et il (ou elle) est supposé le vérifier dans les détails, refaire les comptages, etc. Sinon, il engage sa responsabilité.

Je ne comprends pas bien votre remarque sur le candidat Syndic qui a voté pour lui-même. Avez-vous donc un Syndic bénévole ?

Par yapasdequoi

Au début de l'AG, vous élisez un Président de séance (qui est le plus souvent le président ou un membre du conseil syndical, mais ce n'est pas obligatoire).

C'est lui qui mène les débats et vérifie le PV pendant et à la fin de l'AG et le signe.

Le secrétaire (qui est souvent mais pas obligatoirement) le syndic prend des notes et calcule les voix. Il dispose souvent d'un logiciel qui lui facilite le décompte MAIS ceci n'empêche pas de vérifier.

Il est optionnel (sauf si imposé par le règlement de copropriété) d'ajouter 1 ou plusieurs scrutateurs : lesquels vont aider à cette vérification, en cours de séance et aussi à la fin. Ils signent également le PV.

Le syndic a ensuite 1 mois pour le notifier (= courrier RAR) aux opposants et défaillants (= absents non représentés), et tout opposant ou défaillant peut contester dans les 2 mois au tribunal.

Ce n'est pas courant, c'est coûteux et long. Il faut donc de BONNES raisons pour le faire... ce qui (hélas) permet certaines dérives de moindre ampleur.

Espérant vous avoir éclairé, je vous souhaite une bonne AG cette année.

Par Jan

Merci AGeorges,

en effet le syndic est bénévole.

Les inexactitudes du P.V. sont sans conséquences, mais cela instaure une ambiance exécrable dans notre petite copropriété de 8 personnes âgées. Le syndic bénévole actuel est juriste de formation et nous assène sans cesse des références à la loi qu'il transgresse allègrement par ailleurs... C'est par amusement qu'il s'est livré à l'humiliation que je vous ai racontée...

MERCI pour tout.
(A bientôt)

Par Jan

Grand MERCI aussi à Yapasdequoi.