



Modification de l'ordre du jour de l'AG

Par delbea

bonjour,

est il vrai que l'ordre du jour d'une AG n'est pas modifiable, alors même que celui a été envoyé avec la convocation sans consultation préalable des propriétaires? Quelle est la référence de l'article concerné svp?

merci pour vos retours,

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est le syndic qui doit établir l'ordre du jour en concertation avec le conseil syndical.

cf

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042078742]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042078742[/url]

Il peut y avoir modification à condition de notifier la convocation modifiée aux copropriétaires au moins 21 jours avant l'AG. En pratique c'est très rare (car coûteux)

Le président de l'AG peut amender certaines résolutions en cours de séance, mais il ne peut pas en rajouter.

Pourquoi voulez-vous modifier l'ordre du jour ?

Par isernon

bonjour,

à lire vos questions, vous ne savez pas vraiment comment fonctionne une copropriété.

- il est facile de comprendre qu'il n'est pas possible de modifier l'ordre du jour d'une A.G. de copropriété si les convocations sont déjà envoyées sachant que les convocations doivent être adressées 21 jours au moins avant la tenue de l'A.G..

- la loi 65-557 et le décret 67-223 ne prévoient pas et heureusement de consultation de chaque copropriétaire avant l'envoi des convocations. L'ordre du jour est établi par le syndic en concertation avec le conseil syndical. Il appartient à chaque copropriétaire d'envoyer leur projet de résolution suffisamment à l'avance avant l'établissement de l'O.D.G. par le syndic.

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

Quelle consultation préalable envisageriez-vous ? Une assemblée préparatoire ? Ce serait un peu compliqué.

Tout copropriétaire peut faire inscrire une question à l'ordre du jour à condition de s'y prendre suffisamment tôt.

En principe, l'ordre du jour est préparé par le syndic en concertation avec le conseil syndical.

Par yapasdequoi

Article 10

Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 12

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante

Par AGeorges

Bonjour Delbea,

Aucun article de loi n'indique qu'il faille une "consultation préalable des propriétaires". Aucun article de loi n'interdit qu'il en soit fait une.

La loi précise comment cela se passe, qui prépare l'OdJ (le Syndic) et avec qui (le Conseil Syndical, mais beaucoup de Syndics s'en passent et ne sont pas punis pour ça). Si un copropriétaire veut agir sur l'OdJ, il ne peut pas vraiment savoir ce qui est prévu, et il doit donc préparer la ou les résolutions qui lui paraissent utiles, en version complète, même si cela est redondant par rapport à ce qui a déjà été prévu. (C'est un peu stupide, mais c'est comme ça). Le résultat (texte de la résolution prévu pour un vote POUR/CONTRE/etc, et annexes explicatives si utile) doit être adressé par LRAR au Syndic au plus tard environ 1 mois 1/2 avant l'AG. Si le travail a été bien fait, le Syndic est obligé de l'insérer. Sinon, il a tous les moyens pour 'oublier', ne pas avoir reçu, déclarer le texte incompréhensible, etc. En fait, rien n'empêche le Syndic de saboter une résolution qui ne lui plairait pas, sauf s'il s'agit de le mettre en concurrence. En tous cas, il vaut mieux nommer un Président de séance qui s'assurera que les résolutions proposées par d'autres copropriétaires sont traitées correctement.

Pendant la séance, le Président ne peut pas AJOUTER de résolution. Il peut décider qu'une résolution est inutile, et ne pas la faire voter. Il peut faire amender une résolution que le Syndic aurait mal rédigée, corriger une erreur sur le mode de scrutin, et autres babioles. En général, une résolution modifiée "perd" ses votes POUR dont l'origine est le vote par correspondance.

Un copropriétaire qui a quelque chose à dire, une proposition à faire ou des idées à émettre doit se porter candidat au CS et être élu. Sinon, c'est plus compliqué.

Par delbea

bonjour a tous ,

je vous remercie pour vos retours.

je me suis permise de poser la question car nous avons reçu un ordre du jour à une AG avec absence de conseil syndical... et sur l'ordre du jour il est clairement stipulé qu'i n'est pas modifiable... en somme, on doit attendre l'AG pour faire part de nos revendications...

merci à tous!

Par yapasdequoi

Bonjour,

Non, vous avez mal compris, ni lu ma réponse précédente citant l'article 10 du décret n°67-223 qui régit les copropriétés.

Article 10

Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 12

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante

Et cet article précise aussi :

"Le syndic rappelle les dispositions du présent article sur les appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires."

Evidemment quand vous recevez la convocation, c'est trop tard. Il fallait anticiper.

Par yapasdequoi

Et le jour de l'AG vous ne pouvez pas non plus ajouter de sujets à l'ordre du jour : il n'y aura aucune décision prise sur un sujet qui n'est pas prévu à l'ordre du jour indiqué dans la convocation.

Par AGeorges

àYapasdequoi

Non, vous avez mal compris

C'est plutôt vous qui avez mal lu !

En plus, ce n'est pas une façon de répondre !!!!

@Delbéa

nous avons reçu un ordre du jour à une AG avec absence de conseil syndical.

Avant de vous reprocher de ne pas comprendre (!), il faudrait d'abord savoir ce que veut dire votre texte ci-dessus.

"Vous avez reçu une convocation à une AG" est un bon début de phrase.

"avec absence de Conseil Syndical" ... que peut bien vouloir dire cette phrase ? Le Conseil Syndical ne viendra pas à l'AG, il n'est pas convoqué ? Le Syndic a oublié la Résolution qui permet d'élire les Conseillers Syndicaux ?

Disons que ce serait le dernier cas.

Eh bien une telle AG est illégale au sens de l'Article 21 de la loi du 10 juillet 1965. L'élection de Conseillers Syndicaux est obligatoire (il y a de rares cas où ça ne l'est pas, à vérifier).

Dans un cas comme ça, c'est compliqué, et il faut jouer avec le côté "illégal mais non contesté". Sans représentants, votre Syndicat sera en état de faiblesse.

Signalez sans délai au Syndic que du fait de l'article 21, un Ordre du Jour qui omet le Conseil Syndical rend nulle l'AG. Ce n'est pas la peine de perdre du temps. Le SYndic va publier un RECTIFICATIF disant que, suite à une faute de secrétariat, la résolution portant sur l'élection du Conseil Syndical a disparu. Vous la faites ajouter, par exemple en résolution 3.1 si le n° 3 est celle du secrétaire de séance.

Si le Syndic ne veut pas, vous élisez un Président de séance efficace et actif, et de dernier fait ce que le Syndic n'a pas voulu faire.

Je ne vois pas le Syndic contester, et si un copropriétaire conteste, il faut le convaincre que ce n'est pas très malin de perdre tout contrôle sur ce que fait le Syndic.

Le PV reflètera ensuite ce qui a été voté, y compris cette résolution ajoutée discrètement.

Et vous préviendrez les votants par correspondance que vous avez été obligés d'agir ainsi suite à une erreur du Syndic qu'il n'a pas voulu corriger (avec copie du courrier de demande).

Il est évidemment délicat de vous proposer de (presque) contourner la loi sur un forum juridique, mais la loi des copropriétés étant un peu spéciale, ce n'est que de l'optimisation.

Par delbea

Il n'y a pas de souci. Toutes

Vos réponses m'ont permises d'avoir des éléments ... Je rejoins effectivement AGeorges.. ou pour moi il faut jouer sur le côté illégal de cette AG qui ne semble pas tenir compte de l'inexistence du conseil syndical. L'AG se tient ce soir même.. je vous tiendrai au courant...

Merci a tous.

Par yapasdequoi

Si l'AG est aujourd'hui, il est de toute façon trop tard pour modifier quoi que ce soit.

Si le syndic a oublié de mettre à l'ordre du jour la désignation du conseil syndical, il faudra une autre AG pour le faire (ou constater l'impossibilité de le faire).

Sachant que (cf article 21)

"L'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. "

Mais l'absence de résolution concernant le CS ne rend pas l'AG illégale pour autant !

Toutefois, si vous voulez la faire annuler pour cette irrégularité (bonne chance !) il vous faudra saisir le tribunal dans les 2 mois selon l'article 42 (et avec un avocat) et être compté dans les "opposants ou défaillants".

Je ne répond rien à @A qui critique systématiquement sans rien proposer qui soit juridiquement étayé.

Par AGeorges

On sait déjà tout ça.

ET je ne critique que ce qui est critiquable.

Avec un peu d'expérience, on sait très bien que quand une opération supposée obligatoire ou interdite par la loi est omise ou faite, il n'y a que si elle est contestée que cela PEUT avoir des conséquences (ce qui n'est même pas certain).

Je ne vois pas d'utilité ni pour le Syndicat ni pour le Syndic de refaire une autre AG pour élire le CS, avec le coût associé quand il suffit d'ajouter une résolution pour cela et que personne ne s'en plaint. C'est juste du bon sens.

Quand une anomalie est constatée dans le déroulement d'une AG, se buter sur la loi est en général stupide. Il suffit de regarder où se trouve l'intérêt du Syndicat. Si l'intérêt est de ne pas contester, on ne dit rien et la résolution invalide voire illégale est mise en application.

Dans le cas qui nous occupe, répéter la façon dont on ajoute une résolution en réponse à un message qui dit que le Syndic a oublié la résolution pour instaurer un Conseil Syndical, c'est ne pas avoir compris soi-même. Le propos était donc erroné et injuste, ce pourquoi j'ai réagi.

Dans un monde normalement pédagogique et sain, on dit "je me suis mal exprimée", on ne dit pas "vous n'avez rien compris".

On peut aussi envoyer paître les poseurs de questions en leur disant "votre question n'est pas juridique, au revoir".
ou les renvoyer de suite sur un avocat ou un notaire.

Ce n'est pas ma façon de faire. Analyser et bien comprendre la question, la faire amender le cas échéant est fort souvent nécessaire. Et partir sur des fausses pistes est décommandé. C'est pourquoi je réagis parfois.
Tout en demandant le droit à l'erreur (reconnue).

Les qualificatifs de Mme Yapasdequoi n'ont pas lieu d'être.
Hugh.

Bon, j'ai piano.

Par yapasdequoi

CQFD.

@Delbea : Bon courage pour votre AG. Vous nous raconterez ?

J'ai encore plein de qualificatifs fleuris en stocks.

Par Urbicande75

Bonjour,

Alors, théoriquement :

1. Le syndic a l'obligation d'afficher dans la copropriété et dans un délai raisonnable la date de la prochaine assemblée, et la possibilité qui est offerte aux copropriétaires de solliciter l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour.

Article 9 du décret de 1967

Cette disposition a été ajoutée justement pour permettre à des copro de présenter plus facilement des résolutions (sinon faut envoyer son courrier quasiment n'importe quand dans l'année ou si on sait que les AG se tiennent en juin, d'envoyer ses résolutions début mai)

Car, une fois établi, l'ODJ n'est pas modifiable. Les résolutions peuvent être modifiées à condition de ne pas les "dénaturer" (en gros clarification ou des conditions mais pas d'aggravation quelconque car les personnes absentes ou ayant votées par correspondance en changeraient peut-être leur vote)

Malheureusement, peu de syndic respectent cette obligation d'affichage, sans que cela soit sanctionné ...

Par AGeorges

Bonsoir Urbicande,

Oui, vous avez raison, la théorie est bien ce que vous indiquez.

En pratique, ce peut être fort différent, je dispose d'un florilège d'exemples qui divergent de la théorie, l'ARC en a aussi publié pas mal. Dans mon cas, le pompon a été, par deux fois, un PV qui n'avait pas grand chose à voir avec ce qui s'était passé en AG. C'est quand même surprenant à lire quand on a suivi toutes les étapes d'une AG entièrement par correspondance et que le PV commence par "Les copropriétaires se sont réunis pour débattre et ont signé la feuille de présence". On se demande si le Syndic ne s'est pas mélangé les crayons entre ses copropriétés.

En l'occurrence, la seule leçon à retenir est bien que, en Copropriété, la légalité est bonne à connaître mais ne sert pas à grand chose. Par exemple, vous contestez la nomination de conseillers syndicaux qui ont été incapables de vérifier les comptes, les comptes eux mêmes et il faut au minimum 1 an 1/2 à la justice pour commencer à débattre du sujet. Et entre temps, il y a eu une autre AG. Les mauvais Conseillers ont continué leurs exactions tranquillement pendant UN an, et le Syndic représente les mêmes comptes erronés lors de l'AG qui suit. En plus, bloquer des comptes en les contestant interdit le remboursement des surplus aux copropriétaires. On se punit soi-même !

Donc, s'il faut bricoler une résolution pour éviter des ennuis comme ne plus pouvoir contrôler le Syndic pendant un an, il n'y a pas à hésiter. La pression de ces contrôles est le seul moyen d'agir, assortie de la peur de ne pas se faire réélire.

Il reste dommage de devoir faire un constat de ce type sur un forum juridique.