



PAAs d'accord avec la validation du PV de notre AG

Par lulugroleau

Bonjour,

Notre AG a été faite le 30/11/2020 uniquement entre les 3 membres du syndic et sans présence d'un membre de notre copropriété, sur décision du syndic. Un vote par correspondance nous avait été proposé en amont.

Cependant, lorsque le président des copropriétaires a reçu le résultat des votes, il a découvert de nombreuses erreurs qu'il a donc reporté au syndic en les informant qu'il ne validerait pas le PV temps qu'il n'aurait pas plus d'explications.

En voici quelques-unes:

- L'AG a été faite à 15h le 30/11 alors que sur la convocation, il a toujours été inscrit 18h et personne n'a été prévenu de ce changement.
- Le syndic a comptabilisé tous les votes par correspondance, même ceux qui n'étaient pas signés ou/et parafés.
- Le syndic a fait une mauvaise attribution des lots sur la fiche de présence.
- Erreur de comptage de la part du syndic qui a inversé le nombre de votes pour et le nombre de vote contre.
- Pas de présence du président des copropriétaires, qui a été informé par email lorsque l'AG était finie, que cette dernière avait été faite quelques heures plus tôt ect....

Cependant, maintenant le syndic, qui n'a pas fait de retours concrets concernant les explications demandés par le président, a informé le président par email les dires mots: "le délai de 8 jours tel que précédemment indiqué dans mon email est largement dépassé, je dois donc considérer votre retour comme validation du PV et vous remercie par avance de m'adresser les documents contractuels signés sans délai".

Cependant, nous ne sommes pas d'accords avec ceci et nous voudrions savoir s'il y a un moyen de s'opposer à la validation du PV au vue des nombreuses erreurs faites par le syndic?

Tous les copropriétaires sont bien entendus du côté du président des copropriétaires, qui nous a gentiment informé des moindres échanges (courriels ou appels téléphoniques) qu'il a pu avoir avec le syndic.

De plus, le président fut le premier surpris de recevoir un email de la part du syndic pour lui dire que l'AG s'était bien passée alors qu'il avait pris ses dispositions pour se rendre le soir même comme il avait été préalablement prévu dans les locaux du syndic en respectant les distanciations sociales.

J'espère qu'il vous sera possible de répondre à mes questions et vous remercie du temps qu'il seera consacré à la lecture de mon long email.

Bien Cordialement,

Par minos73

Bonjour,

Votre président de conseil syndical a parfaitement raison de ne pas signer le PV, et il ne doit surtout pas le faire dans son état actuel.

Que l'AG n'ait pas eu lieu à l'heure annoncée sur votre convocation peut résulter en sa nullité si elle soulevée par un membre du conseil syndical qui ne pouvait être présent par anticipation. Il faut dans ce cas-là qu'il soit défaillant (absent non représenté) pour pouvoir contester.

Ce point et le suivant devraient vous permette de soulever la nullité de l'AG devant le tribunal judiciaire :

- Pas de présence du président des copropriétaires, qui a été informé par email lorsque l'AG était finie, que cette dernière avait été faite quelques heures plus tôt ect....

Dans sa version en vigueur le 30/11/2020, l'article 22-3 de l'ordonnance 2020-304 dispose:

4° Lorsque les décisions sont prises au seul moyen du vote par correspondance, le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic, assure les missions qui incombent au président de séance en application des dispositions du décret du 17 mars 1967 susvisé.

Il s'ensuit que votre président de CS devait être convoqué et assister à cette AG, ce qu'il n'a pas pu faire. Sa carence

vaut la nullité de l'AG dans son ensemble, car le respect de l'article 15 du décret de 1967 :

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000022124075

étant reconnu par la jurisprudence comme une condition substantielle à la validité d'une AG, ce qui se comprend aisément. D'ailleurs, on voit difficilement comment il pourrait signer et certifier conforme le PV d'une assemblée à laquelle il n'a jamais participé. Tous les autres vices que vous évoquez peuvent être présentés comme des conséquences de cette carence.

Votre syndic est bon pour reconvoquer à ses frais une nouvelle AG, à défaut de se faire assigner devant le TJ sans autre forme de préavis s'il refuse.

En espérant vous avoir aidé(e), et n'hésitez pas à nous donner de vos nouvelles!

Par AGeorges

Ouh la la ! Que d'incompréhensions ...

Une AG par correspondance est réputée terminée quand le jour fixé est passé. L'heure n'a pas d'importance, elle n'est même pas obligatoire. Fixer une date ne sert qu'à permettre le calcul des délais avant et après pour les diverses opérations attachées à une AG.

Quand trois personnes du Syndic travaillent ensemble (ou pas) pour dépouiller les bulletins, elles ne tiennent aucune AG et effectuent juste un travail de secrétariat. La loi ne fixe aucune contrainte au Syndic à ce sujet. Dès qu'il reçoit les premiers formulaires de vote, il peut commencer à les traiter, ouvrir les plis, renseigner la feuille de présence et compter les voix. Evidemment, ce n'est que quand le dernier formulaire aura été traité que le résultat pourra être calculé ...

Il y a des recommandations pour que le Conseil Syndical participe au dépouillement, mais elles ne sont pas dans la loi. C'est une question de négociation avec le Syndic.

Ensuite, quand le Syndic a établi ses résultats, il doit les soumettre au Président (virtuel) de séance, qui est, en principe, le Président du Conseil Syndical. Ce dernier doit disposer de toutes les pièces reçues par le Syndic, faire tous les contrôles et donner ou pas son accord (LR/AR). S'il est d'accord, il signe la feuille de présence et le PV. Sinon, il ne signe pas. Dans tous les cas, le PV signé ou pas doit être adressé aux 'contestataires' par LR/AR sous un mois.

Et si l'on n'est pas d'accord, le seul recours est l'Article 42. Tribunal et avocat. Dépenses et délais et dépenses...

En plus, si les 'petites' erreurs, même nombreuses, du Syndic sont sans véritable conséquences (pas de résultat de résolution changé ou pas de dommages financiers pour la copro), le juge va probablement rejeter la demande d'annulation.

Il vaut donc mieux tout re-vérifier avant, ce qui a normalement été fait par le Pdt du CS, et faire le bilan. Le plus souvent, cela ne vaudra pas la peine.

Les Syndics le savent bien, et du coup, ils travaillent dans l'approximation pour gagner du temps et se permettre de gérer "trop" de résidences ...

Note : Les déclarations de minos concernent une AG tenue en présentiel. Les AG par correspondance ne sont pas concernées.

En aucun cas une AG par correspondance ne serait tenue par le Syndic et le CS (avec ou sans Pdt) à la date (et heure) de la convocation. C'est une incompréhension de la formule ...