



## Empêcher un ag de syndi pour absence de résolutions cruciales

-----  
Par hountsi

Bonjour,

Le cabinet xxxxxx géré par david xxxxxxxx et thierry xxxxxxxx a reçu le 12 mars plusieurs projets de résolution des plus explicites pour le révoquer avec de nombreux motifs légitimes, proposer 3 contrats de syndic, lui demander des dommages et intérêt et bien d'autre résolutions dans un document détaillé mais nous envoie à ce jour 2 mois après une convocation sans le document adressé et sans aucun de ces résolutions ni celle déjà envoyée en 2022 et non plus prises en compte dans l'ag précédente alors que une résolutions reçue le meme jour d'une autre personne a été prise en compte.

Il a en revanche mis la résolution d'un majoritaire et d'autre copropriétaire et alors que leur formulation est peu précise.

Comment puis-je empêcher la tenue d'une telle ag pour le 15 juin 2023 ? Pour y faire figurer dans un ag en bonne et due forme les résolutions envoyées ?

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Il ne faut pas citer de noms propres sur ce forum.

A priori vous ne pouvez pas empêcher cette AG de se tenir avec l'ordre du jour prévu.

Etes vous membre du conseil syndical ?

Toutes ces résolutions pour changer de syndic ne s'improvisent pas...

Vous pouvez plus simplement attendre la fin de son mandat (ce qui évitera des frais). Et savez vous si d'autres copropriétaires sont prêts à vous suivre ?

-----  
Par AGEorges

Bonjour Hountsi,

La réponse de base à votre question est simple :

**VOUS NE POUVEZ PAS.**

Ce n'est pas vous qui décidez du contenu de l'ordre du jour d'une AG, c'est en fait le Syndic tout seul. Les instructions sur la participation du Conseil Syndical ne sont pas une obligation.

L'obligation d'ajouter une ou plusieurs résolutions soumises par un copropriétaire est, quoiqu'on en dise, conditionnée, et si une stricte légalité n'est pas observée, le Syndic trouvera un argument pour ne rien insérer.

Dans votre cas, avec les éléments que vous fournissez, une AG n'a aucun droit pour imposer des dommages et intérêts à un Syndic. Seul un tribunal peut le faire. Donc, si, via son AG, un Syndicat veut attaquer son Syndic, QUI va choisir l'avocat du Syndicat, ..., le Syndic ! ça ne va pas marcher.

Vous devez passer par le Président du Conseil Syndical.

Il faut savoir quand le mandat du Syndic expire. En cas de contrats d'un an, remis en place à chaque AG, il n'y a pas de révocation.

Vos propositions d'autres Syndics sont-elles complètes avec un contrat ALUR et la fiche récapitulative ? Avez-vous rédigé des résolutions claires pouvant être gérées par un vote POUR CONTRE etc. Quid des nombreuses autres résolutions que vous sous-entendez ?

Qu'en est-il de la majorité de votre AG ? Favorable ou pas au Syndic en place ? Quelles preuves apportez-vous aux

exactions supposées du Syndic ? Et cela est-il vraiment utile s'il l'échéance de son mandat permet de le remplacer, et de voir ensuite avec le nouveau Syndic ce qu'il est possible de faire (vous avez 5 ans pour agir) ?

Ce que vous pouvez faire est :

1. Voter contre le Syndic actuel si la question de son élection se pose (chaque élection est nouvelle). Si vous êtes au milieu d'un contrat de trois ans, il n'y aura AUCUNE résolution sur le sujet.
2. Ne pas assister à l'AG, et, après avoir reçu le PV, sous délai de deux mois, assigner le Syndicat en annulation. Mais cela ne vous débarrassera pas du Syndic si son contrat est encore en cours.
3. Contester l'AG du fait de l'absence de résolutions qui ont été régulièrement soumises (ce qui reste incertain), de la même façon que le 2. Même remarque que pour 2.
4. Convaincre le Président du CS, ou un groupe de copropriétaires (au moins 25%) de forcer une AG(E) pour décider de la révocation du Syndic. Et ensuite, faire une action au tribunal pour les dommages et intérêts et autres faits reprochés (travaux sans autorisation, etc.).

Et être patient ! Cela va vous prendre quelques années pendant lesquelles le même Syndic, probablement toujours en place, continuera sur sa lancée, mis à part qu'usuellement, une assignation d'AG bloque certaines actions.