



AG extraordinaire suite résolution changement syndic invalide

Par bab2

Bonjour. Je suis membre d'un cs qui a mis en résolution lors de notre dernière AG le renouvellement du mandat du syndic qui arrivait à son terme. Nous avons challengé le syndic sortant avec la proposition d'un autre syndic. Au premier vote aucun des 2 syndics n'ont pu obtenir la majorité absolue pour être élu donc nous voulions voter en deuxième intention sous les termes de la majorité article 24. Malheureusement aucuns des 2 syndics n'avait obtenu les 33,33% des tantièmes pour pouvoir voter ce qui fait que nous sommes aujourd'hui sans syndic enfin nous en avons 1 jusqu'à fin mars. En AG la gestionnaire a juré ses grands dieux qu'elle ne laisserait pas la copro sans syndic mais nous recevons aujourd'hui un mail nous disant qu'elle ne pourrait plus gérer la copro après le 30 mars.... et nous dit aussi que lors de la prochaine AG extraordinaire le vote pour la nomination du syndic devra se faire selon les mêmes modalités que la première fois soit l'article 25 puis le 24 avec le même problème de représentativité des syndics pour accéder au 2eme tour. J'ai lu que dans ce cas particulier le syndic se doit de reconvoquer 1 AG et de continuer à gérer la copro jusqu'à la nouvelle AG. Merci si vous le pouvez étayer vos réponses que je souhaite ardemment avec des textes officiels. Cordialement: M. Jo xxx anonymisation

Par yapasdequoi

Bonjour,
Quelle est la date de fin du mandat du syndic actuel ? C'est le 31 mars ?
Les grands dieux ne peuvent rien pour vous !

En copropriété, il n'y a pas d'AG "extraordinaire"... seulement une AG. Mais il faut qu'elle soit convoquée dans les règles. Si le mandat du syndic est expiré, il ne peut pas convoquer une AG.

Soit le syndic convoque l'AG avant le 30 Mars, soit vous devrez la demander au tribunal.

La loi 65-557 précise article 17

Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic.

Par bab2

Merci yapasdequoi
du coup qui est en charge des problèmes de la copro si le syndic actuel n'est plu valide après le 31 mars jusqu'au prochain vote?
Merci
M. Jo

Par yapasdequoi

Bah ... personne ! C'est pourquoi il ne faut pas tarder.

Par bab2

Youpi!!! tralala que du bonheur.....
Merci beaucoup en tout cas c clair.....

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est le problème récurrent des décisions à prendre sur des choix multiples.

La loi sur le régime de la copropriété a bientôt cinquante ans et la plupart des gens n'ont pas encore compris que la loi fixe les conditions de majorité à respecter mais qu'elle est totalement muette sur les procédures de vote.

Lorsque la loi est muette, il faut se référer au règlement de copropriété (probablement muet lui aussi) ou à une décision spécifique de l'assemblée. En l'espèce il s'agit d'adopter un mini code électoral interne à la copropriété.

Il faut procéder en deux temps :

1. sélection,
2. ratification de la sélection.

Ce que le bon sens commandait de faire est :

- dans un premier temps éliminer le candidat ayant recueilli le moins de voix,
- dans un second temps voter pour ou contre le seul candidat resté en lice aux conditions de majorités fixées par les articles 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée n'ayant pas décidé mais n'ayant pas valablement révoqué le syndic en place, celui-ci reste syndic jusqu'à la date d'expiration de son mandat et peut convoquer à nouveau l'assemblée.

Si la date du mandat n'est pas encore atteinte, il faut convoquer l'assemblée à nouveau et, cette fois, procéder comme exposé succinctement ci-dessus. Une résolution fixant au préalable précisément les procédures de vote serait opportune.

Si la date d'expiration du mandat a été atteinte, vous pouvez demander la désignation d'un syndic provisoire par décision de justice mais tout copropriétaire est habilité à convoquer l'assemblée comme dit au quatrième alinéa de l'article 17 de la loi.

Nous sommes le 27 mars. Le syndic a peut-être encore le temps de convoquer l'assemblée.

Par bab2

Merci

Du coup vous conseillez de faire un mini code électoral mais il faut proposer cela en résolution avec la convocation ?

On peut demander le retrait du syndic qui a été le moins disant ? Il faut que se soit voté avec quelle majorité ?

Dans le cas où il ne reste qu'un syndic du coup il est élu à coup sûr!

Je viens de retrouver dans le règlement de copro qui date de 1972..... un article qui fixe en cas de nouvelle convocation pour élire 1 syndic la majorité article 25 pour le premier vote et pour le 2ème vote si besoin la majorité des présents et représentés. Cela est-il opposable au syndic?

Avec mes remerciements.

Par yapasdequoi

Vous pouvez à la prochaine AG ne présenter qu'un seul contrat avec la convocation, le CS sélectionne celui qui a eu le plus de voix lors du précédent vote. Il a ainsi des chances d'être élu, mais s'il n'a ni la majorité de l'article 25, ni celle du 25-1, vous serez sans syndic.

Il n'y a pas d'élection automatique, même en cas d'un seul candidat.

Par Nihilscio

Faire en sorte que le CS décide de tout et que l'AG n'ait qu'à ratifier est aussi une solution. C'est une formule qui a au moins le mérite de l'efficacité à défaut d'avoir celui de laisser une latitude de choix aux copropriétaires et de permettre le jeu de la concurrence. Cela rappelle un peu les candidatures officielles du Second Empire.

Du coup vous conseillez de faire un mini code électoral mais il faut proposer cela en résolution avec la convocation ?

Oui, bien sûr. Imposer certaines règles pour les scrutins en AG est souhaitable. Par exemple :

- avant de procéder au vote, le président de séance lit la résolution qui est soumise au vote,
- après un vote à main levée, il récapitule les votes avant de proclamer le résultat, ce qui permet d'éviter qu'un

copropriétaire ne découvre à la lecture du procès verbal qu'il a voté pour alors qu'il pensait avoir voté contre, ou l'inverse.

Pour les choix multiples, on peut adopter pour règle que seul le candidat ayant recueilli le plus de voix est retenu. C'est le plus simple mais on peut adopter d'autres règles.

Dans le cas où il ne reste qu'un syndic du coup il est élu à coup sûr!

S'il n'y a qu'un candidat, la question du choix multiple ne se pose pas. On vote pour ou contre, sans sélection préalable.

On peut demander le retrait du syndic qui a été le moins disant ? Il faut que se soit voté avec quelle majorité ?

Ce n'est pas du tout ce que j'ai dit. Vous ne demandez le retrait de personne. Vous constatez qu'aucun candidat n'a recueilli la majorité absolue des voix. Conformément à la procédure interne de vote que vous avez adopté, vous avez sélectionné celui qui a recueilli le plus de voix et c'est sur celui-ci que vous votez à nouveau par Pour ou Contre dans le respect des articles 25 et 25-1.

Je viens de retrouver dans le règlement de copro qui date de 1972..... un article qui fixe en cas de nouvelle convocation pour élire 1 syndic la majorité article 25 pour le premier vote et pour le 2eme vote si besoin la majorité des présents et représentés. Cela est-il opposable au syndic?

Non. Celui correspond au texte de la loi en vigueur à l'époque. La loi a changé depuis et elle est d'ordre public. Il faut appliquer les articles 25 et 25-1 dans leur rédaction en vigueur.

Je le répète, la loi ne dit pas comment procéder quand il y a multiplicité de choix. Elle ne prévoit que des votes Pour ou Contre. Quand vous devez choisir entre Dupont et Martin, à la question « Qui voulez-vous comme syndic, Dupont ou Martin ? », la réponse ne peut être Pour ou Contre. Il faut donc procéder à une sélection préalable qui permette un vote final par Pour ou Contre seul prévu par la loi.