



Signature du PV de l'AG au-delà des 8 jours

Par Ernicio

Bonjour à tous,

Cela fait déjà trois semaines que notre dernière AG de copropriété a eu lieu et je viens d'apprendre par un membre du conseil syndical que l'ébauche de PV vient tout juste d'être reçue par le CS. Le PV définitif n'a donc pas encore été validé ni signé.

Je tiens à souligner que l'article 17 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 prévoit que les signatures soient effectuées dans un délai maximum de huit jours. Cependant, après avoir effectué quelques recherches, je n'ai trouvé aucune sanction prévue en cas de non-respect de ce délai.

Je me demande donc aujourd'hui quelle est l'utilité d'imposer ce délai si son non-respect n'a aucune conséquence ?

Je vous remercie d'avance pour vos éclaircissements !

Par yapasdequoi

Bonjour,

Article 17

Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 18

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, ou dans les huit jours suivant la tenue de l'assemblée, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs.

Pourquoi votre PV doit-il passer par le CS ? C'est le président qui doit faire avancer la rédaction et signer le PV.

La conséquence c'est qu'il n'y a pas encore de PV signé... donc les décisions prises ne sont pas applicables, les appels de fonds ne peuvent être lancés, et le délai de 2 mois de contestation n'a pas commencé... C'est déjà pas mal comme sanctions, non ?

Par Ernicio

Bonjour,

Merci pour votre retour. A priori, notre syndic, qui est secrétaire de l'AG, demande au CS une relecture pour vérification.

Dans la mesure où le syndic dispose d'un délai d'un mois pour notifier les décisions d'AG, et que tout retard entraîne ce que vous avez mentionné, j'ai du mal à comprendre pourquoi le législateur impose un délai de 8 jours pour les signatures. En effet, il aurait pu imposer un délai similaire d'un mois ?

Pourquoi préciser ce délai de huit jours ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Pourquoi préciser ce délai de huit jours ?

Il arrive que des gens respectent la loi même en l'absence de sanction en cas d'infraction.

Un retard à signer le PV pouvant créer un préjudice, la sanction serait la réparation du préjudice causé par un délai non respecté.

Par Ernicio

Merci pour votre retour,

Il arrive que des gens respectent la loi même en l'absence de sanction en cas d'infraction.

--> Je n'avais pas vu les choses de ce point de vue, et je vous en remercie.

Je trouvais tout de même cela surprenant qu'on se donne la peine de préciser ce délai de huit jours, j'avais peur de passer à côté d'autre chose. Les signatures ont donc pour but de témoigner de la force probante du PV si je comprends bien, indépendamment du délai dans lequel il est rédigé puis signé.

Par yapasdequoi

Une relecture par le CS n'est pas nécessaire.

C'est le président de l'AG qui doit signer (bis)

Pourquoi ce PV n'est-il pas adressé à ce président tout simplement ?

Et pourquoi ce président n'a-t-il pas signé en fin de séance ?

Il y aurait des doutes sur les décomptes de voix ?

Il ne faut pas tarder à tout relire et vérifier, sinon existe le risque que la mémoire soit imprécise et entraîne des corrections sans fin ...

Par Ernicio

En l'occurrence, président du CS = président de l'AG.

Inutile de préciser que notre syndic n'est pas très efficace, d'où les délais mentionnés.

Quoi qu'il en soit, ma question initiale est maintenant éclairée, et je vous en remercie.

Par yapasdequoi

Pas de souci. Bonne continuation.

Mais évitez de faire relire à tout le monde parce que chacun aura une remarque et vous n'en sortirez pas...

Par Ernicio

Bonjour à tous,

Je prends la liberté de rouvrir la discussion suite à la réception du PV de ma dernière AG. Il y est mentionné que ce PV a été signé électroniquement quatre semaines après la tenue de ladite AG.

Je m'apprête à contester certaines résolutions adoptées, en invoquant une possible non-conformité avec notre règlement de copropriété. Plus largement, je m'interroge sur les conséquences éventuelles d'un PV signé bien au-delà du délai de huit jours prescrit par l'article 17 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967.

Après avoir effectué des recherches, il semble que ce délai ait été établi pour renforcer la valeur probante du PV. Le dépassement de ce délai pourrait-il éventuellement entraîner la nullité de l'AG ? Avez-vous des références juridiques pertinentes à ce sujet ?

Je vous remercie par avance pour toute information que vous pourriez partager.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le délai de 8 jours est en effet prévu pour la signature, mais aucune sanction n'est prévue en cas de délai plus long. Cherchez un autre motif d'annulation...

Une signature "électronique" ? qu'entendez vous par là ?

L'article 42 vous donne 2 mois suite à la notification du PV, si vous respectez les autres critères, bien sûr.

Consultez un avocat (il est obligatoire pour ce type de contestation)

Par Ernicio

J'ai d'autres motifs d'annulation, mais je m'interroge sur l'impact du non respect de ce délai.

Signature électronique oui, en ligne, via un prestataire certifié.

J'ai en effet pris rdv avec un avocat pour avoir un l'avis d'un spécialiste, mais j'effectue certaines recherches en parallèle.

Par yapasdequoi

L'avocat est obligatoire. Donc vous devrez de toute façon lui confier la procédure.
Si vous étiez présent, vous ne pouvez pas contester les résolutions que vous avez approuvées.

Par AGeorges

Bonsoir Ernicio,

Sur le sujet de base de signature du PV, il y a eu des jurisprudences. De mémoire, un retard dans la date de signature et même une absence de signature ne permettent pas de contester la validité du PV ou de l'AG.

Une distribution tardive (aux opposants) ne permet pas non plus de contester l'AG. Une distribution sans LRAR non plus.

Pour moi, il n'y a qu'une seule incidence possible à ces manquements : le non-départ du délai de contestation de deux mois.

Si vous voulez, la notion de délai de contestation limité ou pas doit faire l'objet d'un des sujets de votre assignation puisque c'est un élément majeur de sa recevabilité.

Après, comme il vous a été dit, la jurisprudence a clairement établi (et il me semble qu'une ordonnance l'a introduit dans une loi) que vous ne pouvez demander l'annulation que de résolutions CONTRE lesquelles vous avez voté. Pour des résolutions à scope limité, dont vous seriez exclu, demander l'annulation requiert de démontrer un non respect des lois.

Je vois deux types de procédures.

1. Le Syndic a fait des erreurs globales qui vous ouvrent le droit à demande d'annulation si vous avez voté CONTRE. L'exemple typique est le retard de la convocation. Il peut y avoir d'autres cas (article 9, non respect de certaines procédures, formulaire de VpC incorrect, états comptables manquants), mais l'appréciation du tribunal peut surprendre. Notamment, que signifie "sans grief à démontrer" ?

2. Aucune erreur sévère et globale n'a été détectée, mais certaines résolutions, dans leur formulation, la nature de la majorité associée, le respect des règles, lois ou jurisprudences, sont erronées. Alors, si vous avez voté CONTRE, vous pouvez demander leur annulation.

il faudra démontrer vos assertions avec des pièces officielles.

Les audiences se passent via une suite de "conclusions" qui se répondent tant que le Tribunal estime qu'il ne dispose pas assez d'éléments. Toute assertion non démontrée peut être contestée et le "moyen" associé rejeté par le Tribunal.

A cet effet, une liste de pièces numérotée est jointe aux "conclusions" soumises par votre avocat ...

A un certain moment, le jugement est mis en délibéré ...

Par zouriteman

le cas le plus évident est le retard dans la convocation (non respect des 21 jours) , qui vous permet de faire annuler

toutes les résolutions sur lesquelles vous auriez voté contre.

Votre cas semble être différent , et pour faire annuler certaines résolutions sur lesquelles vous êtes opposant, il vous faudra de bons motifs (juridiques) , et hélas passer par un avocat (obligatoire) qui vous prendra au bas mot entre 1500 et 3000? d'honoraires (mon expérience personnelle : 2.400? en province) , et même si le juge vous donne raison, il ne vous allouera hélas en ART-700 qu'une partie de cette somme. Donc vous en serez de votre poche de 500 à 1000? prévisible.

A vous de voir si le jeu en vaut la chandelle.

Commencez par consulter un avocat spécialiste en droit immobilier (copropriété) , cela ne vous coutera qu'environ 200? , afin d'examiner si vos griefs sont juridiquement recevables.

ET N' OUBLIEZ PAS : C'EST URGENT , vous n'avez que DEUX mois pour que l'avocat que vous aurez choisi dépose la saisine au Tribunal. DEUX MOIS A COMPTER DE LA RECEPTION DU PV !!

Par isernon

bonjour,

Pratique de notre syndic, il fait signer un procès verbal " provisoire " à la fin de l'A.G. par le président et scrutateurs.

salutations

Par Ernicio

Bonsoir. Je vous remercie tous d'avoir pris le temps de me communiquer ces différentes informations. Un rdv avec un avocat est pris.

Il semblerait vraisemblablement que ce défaut de signature dans le délai de 8 jours n'ait aucune influence sur la validité d'une décision de l'AG. Tout comme l'absence de certaines signatures.

Je m'appuierai donc sur le non respect de notre règlement de copropriété uniquement pour demander l'annulation de certaines résolutions.

Par coproleclos

Bonjour

Ne jamais oublier que si le RDC n'a pas été respecté par le syndic ou par un vote de l'AG, c'est LE SYNDICAT qu'il faut poursuivre en justice et non le syndic qui ne risque rien.

Etes-vous prêt à affronter les autres copropriétaires ? Et qu'en dit votre porte-monnaie ?

Bien à vous.

Par zouriteman

un avocat compétent sait évidemment que c'est de SYNDICAT de COPRO qu'il faut assigner au tribunal, et non pas le "SYNDIC" en tant que tel.

Signature "PROVISOIRE" ça c'est une belle invention.

Le P.V. est rédigé par le Secrétaire de séance (quasiment toujours un préposé du syndic) , et peut être expédié dans le délai légal maximum de UN mois par le syndic, sans qu'y figure la signature du PR de séance , ni celles des Scrutateurs (j'ai eu le cas, à l'époque Covid19, ou le PR de séance a refusé de signer "electroniquement" le PV) .

Ces signatures sont toutefois très utiles pour attester que le P.V. est conforme aux décisions prises, et que les votes pour et contre (surtout les CONTRE) ont bien été recensés.

Le PR et les scrutateurs peuvent y mentionner des "Réserves".

Si une résolution sur laquelle vous avez voté CONTRE, est en contradiction avec le R.C. , alors votre avocat n'aura aucune difficulté à la faire annuler ; car cela s'analyse en une MODIFICATION du R.C. , ce qui requiert une super majorité voire l'unanimité...