



Changement de secrétaire en cours d'AG

Par Rafitix

Bonjour à tous,

Je souhaiterais recueillir vos avis sur la situation suivante : l'AG a été convoquée par le président du CS car le mandat du syndic était arrivé à expiration. Une résolution portait sur l'élection du secrétaire de séance, et un membre du conseil syndical a été élu pour remplir ce rôle.

Ensuite, élection du syndic, et là, le président du conseil syndical, qui était également président de séance, a décidé oralement de confier le rôle de secrétaire au syndic, sans organiser de nouveau vote. Cette modification n'a donc pas été formalisée par une résolution ni soumise aux copropriétaires présents.

Ma question est la suivante : est-il conforme à la réglementation qu'un changement de secrétaire de séance soit validé oralement par le président de séance, sans passer par un vote des copropriétaires ? Quels impacts cela pourrait-il avoir sur la validité des décisions prises pendant cette AG ?

En effet, la réglementation prévoit que le syndic remplit par défaut le rôle de secrétaire de séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale. Or, dans ce cas précis, il me semble que l'AG avait clairement désigné une autre personne pour assumer ce rôle, et qu'un changement du bureau devrait se faire via une nouvelle résolution de circonstance, non ? Existe-t-il des jugements ou jurisprudences similaires qui pourraient éclairer cette situation ?

Merci par avance pour vos retours !

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si on veut être puriste, l'AG convoquée ne devrait porter QUE sur la nomination du syndic.

cf article 17 de la loi 65-557

"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."

Si vous voulez contester cette AG, il faut en avoir été absent non représenté ou avoir voté contre les résolutions (cf article 42).

Par Rafitix

Je vous remercie pour ce retour. Je suis totalement de votre avis, c'est d'ailleurs un point que je souhaite soulever.

Mais je m'interrogeais également sur ce que j'ai mentionné juste avant, puis-je solliciter votre retour indépendamment de ce premier constat ?

Par yapasdequoi

Le changement de secrétaire ne cause aucun préjudice à personne.

C'est toujours le président de l'AG qui reste responsable du PV qu'il signe en fin de séance.

Sauf si vous aimez couper les cheveux en 4, cherchez des poux ailleurs.

Par Rafitix

Merci pour votre retour. Mon objectif n'est pas de chercher des détails inutiles, mais de m'assurer que les procédures

appliquées lors de l'AG sont bien conformes. Le changement de secrétaire sans vote me semblait être un point à éclaircir, notamment sur ses éventuelles implications juridiques, pour éviter toute remise en cause des décisions prises.

Si, comme vous l'indiquez, cela n'a aucun impact, j'en prends bonne note et vous en remercie, car mon intention est simplement de comprendre ce qui est autorisé légalement.

Par yapasdequoi

Ce qui est plus litigieux ce sont les autres décisions prises au cours de cette AG qui aurait dû être concentrée sur la nomination du syndic.

Mais si personne ne conteste dans les 2 mois, c'est plié.

Par Rafitix

Je me permets de revenir sur votre message afin de mieux comprendre les règles applicables en matière de copropriété. Vous indiquez qu'une AG convoquée par un copropriétaire doit se limiter à l'élection d'un syndic. Toutefois, si ce n'est pas le cas, vous mentionnez qu'un copropriétaire peut contester et faire annuler certaines décisions.

Ma question est la suivante : l'annulation repose-t-elle uniquement sur le fait de contester pour ce motif précis, sans qu'il soit nécessaire de démontrer un préjudice concret (comme, par exemple, dans le cas de non-respect des délais de convocation) ? Ou bien le copropriétaire doit-il obligatoirement prouver que cette irrégularité lui a causé un préjudice pour que sa contestation soit recevable ?

Par isernon

Bonjour,

Cependant, si une telle situation (départ impromptu du secrétaire de séance) devait survenir alors que le syndic assurait les fonctions de secrétaire de séance, les copropriétaires devraient alors désigner un nouveau secrétaire, faute de quoi les résolutions adoptées après son départ seraient nulles (CA Paris, 27 mars 2019, n° 17/01723).

source :
[url=https://www.informationsrapidesdelacopropriete.fr/copro-pratique/6075-copropriete-le-secretaire-de-seance]https://www.informationsrapidesdelacopropriete.fr/copro-pratique/6075-copropriete-le-secretaire-de-seance[/url]

mais je n'ai pas retrouvé cet arrêt.

salutations

Par yapasdequoi

Ma question est la suivante : l'annulation repose-t-elle uniquement sur le fait de contester pour ce motif précis, sans qu'il soit nécessaire de démontrer un préjudice concret (comme, par exemple, dans le cas de non-respect des délais de convocation) ? Ou bien le copropriétaire doit-il obligatoirement prouver que cette irrégularité lui a causé un préjudice pour que sa contestation soit recevable ?

Comme il vous faut un avocat pour cette contestation, il vous aidera à étayer vos demandes. Le juge décide si elles sont recevables.

Mais sauf si vous avez beaucoup de temps et d'économies, il est important de réfléchir avant de lancer une telle procédure, sans autre motivation que "faire le justicier".

Par Rafitix

Je vous remercie pour vos interventions et les précisions apportées. Mon objectif n'est absolument pas de jouer au justicier, mais si je peux disposer d'un élément supplémentaire pour contester des travaux qui auraient pu être évités si un copropriétaire n'avait pas installé des plantes interdites dans sa jardinière (perforation étanchéité terrasse), je suis preneur !

Par yapasdequoi

Aucun rapport entre les 2 sujets.

Si le syndic veut mettre des travaux de réparation à la charge du copropriétaire fautif, il faut commencer par solliciter l'assurance, faire une expertise puis si besoin le tribunal. Mais vous seul n'y pouvez rien. Encore une fois c'est le CS qui doit jouer son rôle !

Et parfois la procédure coute plus cher que faire les travaux directement.