



Lieu de la tenue de l'AG annuelle

Par Lilian972

Bonjour,

Notre syndic vient de publier sur son site internet une convocation nominative pour l'AG 2025.

La date limite légale pour l'organisation de cette AG étant le 30 mars, la convocation est au 06 mai ! No comment

Non content d'avoir reçu une mise en concurrence, il a décidé d'organiser cette AG dans ses locaux, dont la commune est différente de celle de la copropriété, distance d'environ 25 km entre la copropriété et les locaux du syndic. (on peut même s'interroger sur la taille de la pièce sensé accueillir les copropriétaires)

La seule mention indiquée sur le règlement de copropriété, qui date de 2006, puisque jamais mis à jour, est :

"l'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation"

Cette mention est elle suffisante pour permettre au syndic d'organiser l'AG en dehors de la commune de la résidence ?

Autre question :

La convocation est datée au 20/02/2025, ce qui le dispense de prendre en compte une autre demande de mise en concurrence envoyée récemment, qu'il n'a pas indiquée sur l'ordre du jour.

En sachant que la convocation n'a pas encore été envoyée officiellement en recommandé RAR ou LRE aux copropriétaires, mais seulement publiée sur leur site internet, pouvons nous le forcer à modifier l'ordre du jour pour rajouter cet élément ?

Je précise que la date et lieu de cette AG ont été pris sans aucune concertation avec le conseil syndical.

En vous remerciant pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre CS est apparemment dépassé par la situation, il serait utile de changer les membres et de choisir des personnes plus efficaces.

Si le lieu de la convocation ne vous convient pas, vous pouvez voter par correspondance ou donner votre pouvoir à un autre copropriétaire qui sera présent.

Vous avez l'article 9 du décret 67-223

"Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété, l'assemblée générale est réunie dans la commune de la situation de l'immeuble."

Seul recours : l'AG pourra être contestée selon l'article 42 (avocat + tribunal)

Non seulement la date, mais aussi tout motif (y compris de mauvaise foi) sont possibles pour refuser une mise en concurrence ou un ajout à l'ordre du jour. Là encore le CS doit "reprendre la main" !

Vous pouvez aussi "doubler" le syndic comme suit :

Le président du CS peut convoquer une AG avec l'ordre du jour de son choix, notamment l'éviction du syndic et le choix d'un concurrent.

selon le décret 67-223

Article 8

Modifié par Décret n°2019-966 du 18 septembre 2019 - art. 8

La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Par Lilian972

Merci pour cette réponse.

Mais est il normal de faire une convocation 2 mois et demi avant la réunion ? Je veux bien qu'il faille prendre ses précautions pour respecter le délai de 21 jours, mais la, c'est énorme, et ca porte atteinte à toutes les personnes qui voulaient proposer des éléments à inscrire à l'ordre du jour.

Surtout en choisissant une date qui est en plus hors délai légal par rapport à la fin de l'année comptable.
Pourquoi n'existe t il pas de sanctions contre ce genre de syndic qui ternissent l'image de la profession ?

Par yapasdequoi

La seule sanction c'est de changer de syndic.

Par yapasdequoi

En complément il faut aussi savoir qu'il n'y a pas de "bon" syndic sans un Conseil Syndical vigilant et informé.