



Secrétariat AG

Par Rafitix

Bonjour à tous,

L'article 15 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 stipule que "le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale."

Dans le cas où le mandat du syndic a expiré et que l'assemblée générale est convoquée par le conseil syndical :

- 1) Le syndic peut-il assister à l'assemblée générale ?
- 2) Peut-il en assurer le secrétariat ?

Je vous remercie par avance pour vos lumières.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le syndic ne peut assister à l'assemblée générale puisqu'il n'y a plus de syndic.
Mais rien n'interdit que le candidat au mandat de syndic assiste à l'assemblée.

Une jurisprudence a admis qu'un candidat au mandat puisse être élu comme secrétaire.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Dans un tel cas, vous n'avez plus de syndic. Cette personne (ancien syndic) n'a aucune légitimité ni à être présent (sauf si c'est aussi un copropriétaire) ni à tenir le secrétariat.

Cette AG doit avoir un seul point à l'ordre du jour qui est la désignation du nouveau syndic.

Lequel une fois nommé récupèrera les archives, la comptabilité, etc et convoquera une nouvelle AG pour traiter les autres sujets.

Par yapasdequoi

Après avoir lu la réponse de Nihilscio : cet ancien syndic est-il candidat à nouveau ? est-il le seul candidat ?
Sinon il serait un peu déséquilibré de lui laisser assister et de tenir le secrétariat, non ?

Par Rafitix

Merci pour vos réponses. Ce candidat est effectivement le seul en lice.

@Nihilscio : auriez vous cette référence jurisprudentielle ?

@yapasdequoi : "Cette AG doit avoir un seul point à l'ordre du jour, qui est la désignation du nouveau syndic."
Voulez-vous dire que le Conseil Syndical n'a pas le droit d'inclure d'autres points à l'ordre du jour, comme cela se fait lors d'une assemblée générale ordinaire ? En réalité, il s'agit d'une AG ordinaire qui a été reportée en raison de l'oubli des annexes (et d'autres éléments tout aussi importants) dans l'envoi, et, à présent, le mandat est expiré.

Par yapasdequoi

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.

article 18

V.-En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic.

L'AG n'a que ce seul objectif de désigner un nouveau syndic.

MAis faites ce que vous voulez, si personne ne conteste, tout ira bien. Mais vous prenez le risque de l'annulation et de tout devoir recommencer.

Par Rafitix

Je vous remercie, car j'ignorais ce point et vous m'apprenez beaucoup. Je n'avais jamais abordé l'article 18 de cette manière, cette discussion est très instructive, et je vous en suis reconnaissant.

Cependant, je note que la loi ne semble pas prévoir de sanctions dans le cas où d'autres résolutions, comme lors d'une AGO, seraient soumises au vote.

Pourriez-vous me préciser ce qui vous amène à penser que, si d'autres résolutions sont soumises au vote lors d'une AG convoquée par le CS car expiration du mandat de syndic, cela rendrait cette AG contestable ?

Car je tiens à préciser qu'il y a vraisemblablement 38 résolutions dans la nouvelle convocation que je viens de recevoir, envoyée par le CS, et votre remarque me pousse à m'interroger.

Par yapasdequoi

La loi ne prévoit pas d'autre sanction que la possibilité par un copropriétaire de faire annuler toutes les décisions autre que la nomination du syndic.
C'est un risque à prendre.

Logiquement, il ne se passera rien ...mais si vous avez des sujets litigieux c'est tendre le baton.

Par Nihilscio

Jurisprudence sur le secrétariat : arrêt de la cour de cassation du 17 juillet 1996 n°94-15.140.

Par yapasdequoi

Si tout le monde est d'accord, il n'y a pas de raison de s'offusquer pour une organisation d'AG un peu approximative, y compris si les copropriétaires ont prévu de réélire leur syndic sortant...

Ils y sont apparemment attachés, même s'il a réussi à planter la convocation en oubliant des annexes et à rater la date limite de fin de son contrat ...

On a le syndic qu'on mérite (idem pour le CS).

Par Rafitix

@Nihilscio, je vous remercie pour la référence. À sa lecture, il semble en effet que la Cour de cassation n'interdise pas à un salarié d'un candidat d'être désigné comme secrétaire de séance. Cependant, je ne vois pas en quoi cela pourrait valider qu'un syndic, sans mandat mais sur le point d'être élu, puisse exercer cette fonction. Selon moi, le terme 'candidat' ne fait pas référence à un candidat au poste de syndic, mais plutôt à un copropriétaire présent à l'AG, candidat au rôle de secrétaire de séance. Pourriez-vous m'apporter davantage de précisions à ce sujet ?

Par Ernicio

Bonjour,

Est-ce que j'ai bien compris ? : le CS n'est autorisé qu'à convoquer une AG pour élire un syndic, et ce sera ensuite au syndic élu de convoquer à son tour une AG pour inscrire toutes les autres résolutions habituelles d'une AGO ?
Et sur le secrétariat de l'AG convoquée par le CS, c'est donc a priori à l'un des copropriétaire présent que doit être attribué ce rôle ?

Par yapasdequoi

Ce serait en effet une application stricte de la loi 65-557.

Faire différemment risque d'entraîner l'annulation de l'AG et de toutes ses décisions, si un copropriétaire opposant ou défaillant conteste selon l'article 42.

Par Nihilscio

Selon moi, le terme 'candidat' ne fait pas référence à un candidat au poste de syndic, mais plutôt à un copropriétaire présent à l'AG, candidat au rôle de secrétaire de séance.

Avez-vous lu l'arrêt ?

[url=<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007306150?isSuggest=true>]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007306150?isSuggest=true[url]

Par Rafitix

Au temps pour moi, merci !