



## Assemblée Générale Constitutive

-----  
Par Baobabb

Bonjour, Je viens d'acquérir un bien dans un copropriété nouvelle.  
Le promoteur a nommé un syndic ...  
Qui vient de convoquer la première AG...Le seul contrat proposé est le sien pour 2 ans et demi...  
Aucune mise en concurrence.  
D'autre part, il n'y a pas encore de conseil syndical...donc il a établi seul l'ordre du jour...  
Que dois je faire pour remettre de l'ordre?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour  
Présentez vous au conseil syndical.

-----  
Par isernon

bonjour,  
comme c'est l'A.G. qui choisit les membres du C.S., il est donc impossible d'avoir un conseil syndical avant la première A.G..

Tout copropriétaire peut convoquer une assemblée générale dans le cas où la copropriété n'a pas de syndic.

Cette situation concerne, principalement, l'hypothèse de l'expiration du mandat du syndic, de sa démission ou de son décès.

L'assemblée générale convoquée a exclusivement pour but de désigner un syndic.

source:[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2615]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2615[/url]  
salutations

-----  
Par yapasdequoi

Lisez aussi :  
Article 17 de la loi 65-557  
Modifié par Ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019 - art. 35 (VD)  
Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale suivant la mise en copropriété, un syndic provisoire a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cet effet, le syndic est désigné par le président du tribunal judiciaire saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

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 Nihilscio

Bonjour,

Que dois-je faire pour remettre de l'ordre?

Vous pouvez proposer aux autres copropriétaires de refuser le projet présenté et d'exiger la convocation d'une nouvelle assemblée dans un délai de trois à six mois où seront soumis aux copropriétaires plusieurs propositions de contrats de syndic et où sera constitué un conseil syndical.

Il faudra sans tarder que quelques copropriétaires s'organisent et fassent parvenir des demandes d'inscription à l'ordre du jour :

- propositions de contrats de syndic,
- candidature au conseil syndical,
- budget prévisionnel,
- autres demandes si besoin est.

-----  
Par yapasdequoi

Les copropriétaires lors de cette AG doivent veiller à choisir un président de séance "digne de ce nom", qui sait mener une assemblée et compétent sur les lois de la copropriété.

L'ordre du jour devrait comporter l'élection des membres du CS, il est important que les éventuels candidats comprennent le rôle d'un CS.

Le président devrait être capable de renégocier en temps réel la durée du contrat du syndic, mais le syndic peut refuser.

Il y a peu de chances que l'AG vote en majorité contre le contrat de syndic, car se retrouver sans syndic fait peur en général ... et peut couter cher si sans syndic il faut nommer un administrateur provisoire.

-----  
Par yapasdequoi

PS "constitutive" n'a aucun sens ici. La copropriété est déjà constituée.

-----  
Par Baobabb

Peut on demander au syndic provisoire de modifier l'ordre du jour qui n'est pas conforme à la loi.  
.?

-----  
Par Nihilscio

Il y a peu de chances que l'AG vote en majorité contre le contrat de syndic, car se retrouver sans syndic fait peur en général ... et peut couter cher si sans syndic il faut nommer un administrateur provisoire.

La copropriété ne se retrouvera pas sans syndic. Le mandat du syndic provisoire se poursuivra jusqu'à ce que soit désigné un syndic dans le respect des règles.

-----  
Par yapasdequoi

Vraiment ?

"ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale"(article 17)

Si l'AG n'approuve pas son contrat, il plie bagage !

-----  
Par Nihilscio

Non. Il ne pliera pas bagage.

Le refus d'une proposition qui se veut léonine ne vaudra pas révocation. Le syndic provisoire doit poursuivre son

mandat jusqu'à ce qu'il ait procédé à une désignation du syndic dans les règles.

-----  
Par yapasdequoi

Finalement il fait ce qu'il veut ... et les copropriétaires n'ont qu'à subir.

-----  
Par Nihilscio

Il ne fait pas ce qu'il veut.

-----  
Par zouriteman

la loi est très mal foutue , elle donne des droits inutilisables , car elle a oublié que , pour qu'un propriétaire puisse déposer une résolution en AG , il devrait être prévenu suffisamment à l' avance de la DATE de celle-ci.

La seule solution hélas , est :

- a) lors de l' AG , convaincre une grosse majorité d'autres propriétaires de voter CONTRE la résolution qui confie la fonction de SYNDIC à ce syndic. Si cela est adopté , il vous faut un Conseil Syndical (si possible avec vous) et un PR de CS afin de convoquer une AG extraordinaire afin de désigner un syndic (il en faut un )
  - b) au pire, faire voter un amendement limitant à UNE année son mandat
  - c) contactez en urgence le BON SYNDIC (celui qui a vos préférences) , obtenez son contrat , et parlez en lors de cette AG (et dites en tout le bien que vous en pensez)
  - d) Faites vous nommer **PRESIDENT DE SEANCE** , c'est important car vous maîtriserez l' Ordre du Jour , les débats et pourrez fermer le bec de ce syndic plutôt véreux.
- Bonne chance, c'est un long combat que vous commencez.

-----  
Par JANO

Bonjour,

Un retour d'expérience, j'ai été dans la même situation que vous.

Avant l'AG , faite une réunion entre copropriétaires (si possible bien sûr), pour déjà vous connaître et voir "les forces en présence" et acter certaines décisions lors de l'AG. Essayer de s'accorder sur les points structurants....  
J'ai fait du porte à porte pour voir les copro et pour expliquer la démarche.

Présentez vous au CS, c'est ce que j'ai fait. Travail ingrat , mais nécessaire pour la préservation de votre copro. Pas foule au portillon...

Nous avons "sorti" le syndic au bout d'une année d'incompétence...

Je vois que votre résidence est nouvelle, aussi assurez vous (via le futur CS), que la réception des parties communes est OK , bien regarder les réserves (si). Porter votre attention sur 2 points (si) ( La toiture et les fosses pour ascenseur). Pourquoi je le mentionne. Assez simple, nous avons oublié de regarder la toiture (elle est végétalisée), et nous avons des infiltrations (notre copro à 2 ans ) dues aux couvertines mal "faites" etc. ...c'était visible....

Dés la 1ère AG nous avons provisionner 5000 euros pour des procédures judiciaires ...Cela nous sert maintenant...

Bon courage....

-----  
Par zouriteman

bravo JANO , de votre retour d'expérience ;  
mais hélas , la 1ere partie relative à la 1ERE AG n' est pas réaliste ;  
Car dans une copro NEUVE , c'est le promoteur qui connaît les noms et adresse des acquéreurs, et qui les communiquent au SYNDIC PROVISOIRE en vue de la convocation à la 1ERE AG, dont la date peut être très proche ou assez éloignée.

Je viens d'avoir un cas ou la livraison des lots va se faire dans la semaine du 15 au 19 DECEMBRE, et les convocations sont prêtes à être expédiées dès le lendemain pour une AG qui sera fixée vers le 20 Janvier. Alors , impossible de connaître ses futurs voisins (et surtout ceux qui seront des bailleurs) , de discuter avec eux , et de déposer une résolution , même si le syndic provisoire ne respecte pas la loi et le RDC sur le sujet : **PRESENTER PLUSIEURS OFFRES DE SYNDIC !!**

La seule parade sera de faire une mise en concurrence l'année suivante (à l'AG annuelle ordinaire) ; mais certains syndicats sont très malins, car en plus ils imposent, en douce, un contrat d'une durée plus longue 2 ans ou 18 mois, ce qui bloque toute possibilité de les éliminer rapidement.

-----  
Par yapasdequoi

La question a été posée en Juin, et Baobab n'est pas revenu depuis.