



Ordre du Jour de l'AG des copropriétaires

Par Anchaba

Bonjour,

J'ai, bien avant l'envoi de l'ordre du jour de la convocation pour l'AG, adressé une LRAR au syndic avec les résolutions que je souhaitais voir soumises au vote. Cette correspondance est jointe à la convocation des copro, sans la communication d'un article d'un journal professionnel qui confirme le bien fondé d'une demande.

Chacune des propositions commençait par cette phrase :

« Il sera demandé à l'Assemblée de voter une résolution visant à » suivi du détail et des explications justifiant cette demande.

Le syndic indique :

Aucune indication relative à la majorité de vote n'a été communiquée. Dès lors, celles-ci sont retranscrites sous la forme de questions diverses sans vote.

Et bien sûr le syndic ne soumet au vote aucune de mes résolutions proposées.
Pourriez-vous me confirmer sa position ?

2ème questionnement

Un des membres du Conseil Syndical élu lors de la dernière assemblée n'est ni copropriétaire et n'avait pas de pouvoirs.

Pour la prochaine assemblée il est indiqué maintenant « conjointe de Mr ? ». Il me semblait que pour postuler au poste de membre de conseil syndical il faut être soit marié soit pacsé. Il me semblait que la notion de « conjoint » désigne exclusivement « les « époux » ».

Merci de vos précisions et éclaircissements.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Question 1

Il vous appartient de rédiger la résolution.

Si le sujet a une grande importance pour vous, vous pouvez même demander à vos frais une AG pour voter votre projet.

Article 17-1 AA

Création Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 23

Tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations.

Un autre méthode est de passer par le CS pour faire inscrire la question à l'ordre du jour.
Mais un syndic récalcitrant trouvera toujours une bonne raison.

Vous pouvez préciser ce que vous voulez faire voter ?

Question 2

"conjointe" désigne une personne mariée. Elle peut donc être élue au CS.

Mais cette désignation est étonnante. Pourquoi n'a-t-elle pas de nom ?

article 21 :

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants

légaux, ou leurs usufruitiers.

Par Nihilscio

Bonjour,

Inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Tout copropriétaire a le droit de faire inscrire une question à l'ordre du jour de l'assemblée générale. C'est régi par l'article 10 du décret du 17 mars 1967.

Il appartient au copropriétaire qui adresse une telle demande au syndic de rédiger son projet de résolution. Le syndic n'a pas le pouvoir de juger du bien fondé du projet de résolution, sauf, évidemment, s'il n'a pas de sens, s'il est étranger à l'objet du syndicat ou s'il contrevient manifestement à une disposition d'ordre public.

La rédaction est totalement libre sous réserve que, le cas échéant, soient respectées les dispositions de l'article 11 du décret ou que, s'il s'agit d'une demande d'autorisation de travaux privatifs, soit annexé à la demande un document précisant l'implantation et la consistance des travaux. La rédaction est libre mais il ne faut tomber dans l'abus. On ne peut exiger que soit reproduit dans la demande un article de presse, surtout que ce serait violer les dispositions protégeant la propriété intellectuelle.

Le syndic ne peut refuser l'inscription si la majorité de vote n'est pas précisée. L'obligation d'une telle précision ne figure dans aucun texte et elle est inutile. Ce n'est pas l'auteur de la question qui décide de la majorité. Elle est fixée par la loi selon l'objet et c'est le président de séance qui porte la responsabilité de proclamer les résultats des scrutins dans le respect des dispositions de la loi, article 24, 25 ou 26. Le refus du syndic pour ce motif d'inscrire le projet de résolution comme une étant une question à soumettre à l'assemblée en vue d'une décision est abusif.

Il est difficile d'exercer un recours après un tel refus quoique ce soit tout de même envisageable. Un copropriétaire tenace pourrait exiger la convocation d'une nouvelle assemblée aux frais du syndicat, lequel aurait une action récursoire contre le syndic, ou des dommages et intérêts.

Election au conseil syndical.

L'époux ou épouse d'un copropriétaire ou partenaire d'un PACS peut être élu au conseil syndical mais il n'en est pas de même d'un concubin ou concubine. Le terme de conjoint ne s'applique qu'à une personne mariée. Comme il est très souvent improprement employé sous le sens de concubin, le syndic devrait éviter de faire figurer le terme de conjoint dans la convocation.

Par Anchaba

Bonjour,

Merci à tous les deux de vos réponses toujours précises et bien documentées.

J'avais rédigé les questions sans donner dans la question "Aucune indication relative à la majorité de vote" ce que me reproche le syndic pour ne pas mettre ces délibérations au vote.

Sachant que nous venons de recevoir la convocation pour l'AG est il possible encore de demander/exiger un vote ?

Yapadequoi conjointe" désigne une personne mariée. Elle peut donc être élue au CS.

Mais cette désignation est étonnante. Pourquoi n'a-t-elle pas de nom

Nihilscio mais il n'en est pas de même d'un concubin ou concubine. Le terme de conjoint ne s'applique qu'à une personne mariée.

J'ai bien noté que le terme "conjoint" concerne exclusivement les couples mariés.

Leurs noms sont bien communiqués sur l'ordre du jour. Il s'agit de Madame C. G. qui serait la conjointe de Monsieur H. H. Je pense qu'ils ne sont ni mariés ni pacsés mais "concubins". Volontairement le syndic emploie le mot "conjoint" pour laisser planer le doute et qu'elle puisse postuler au poste de membre du CS. Seul Monsieur H.H. est répertorié dans la liste des propriétaires.

Nihilscio Un copropriétaire tenace pourrait exiger la convocation d'une nouvelle assemblée aux frais du syndicat, lequel aurait une action récursoire contre le syndic, ou des dommages et intérêts. L'idée est intéressante, comment formuler cette demande ?

Dans cette copropriété le conseil syndical (4 membres), sans président, considère qu'il s'agit d'un club mondain qui ne conteste rien, ne prend aucune initiative et n'effectue jamais de contrôle sur pièce. Au bout de 10 ans nous venons d'obtenir des devis pour l'installation de compteurs d'eau individuels.

Merci de votre aide.

PS Pour les gestionnaires du forum : jE ne reçois pas d'email m'informant que des visiteurs ont répondu à mes questions.

Par yapasdequoi

Ne vous inquiétez pas si Mme X est élue au CS elle servira le thé, et n'aura pas plus de pouvoir qu'aucun des autres.

Il me semble que vous avez déjà posé d'autres questions portant sur la gestion de copropriété.

Le fond de votre problème est que :

1/ votre CS est totalement inefficace et ne joue pas son rôle de contrôle du syndic. NE pas choisir de président le rend totalement impuissant dans les quelques situations où il aurait un (maigre) pouvoir.

2/ de ce fait le syndic se sent tranquille à faire n'importe quoi et ne s'en prive pas

3/ en copropriété c'est la majorité qui décide

Tenant compte de ces aspects, il me semble que je vous ai déjà recommandé de vous rapprocher d'autres copropriétaires motivés afin de constituer une majorité pouvant peser sur les décisions de l'AG.

Ensuite faire élire (parmi ce groupe) des membres pour le CS qui seront plus utiles que les actuels membres mondains. Puis dresser ou changer le syndic ... mais c'est un long chemin.

Si vous voulez aller plus vite, que vous avez des économies, un bon avocat, et n'avez pas peur de vous faire mal voir par ceux qui préfèrent fermer les yeux, vous avez l'article 42 qui permet de demander une annulation d'une décision de l'AG qui serait illégale.

Par yapasdequoi

PS: La convocation ayant été distribuée, il est trop tard pour la modifier. Vous devrez attendre la prochaine AG.

Par Anchaba

Yapadequoi Tenant compte de ces aspects, il me semble que je vous ai déjà recommandé de vous rapprocher d'autres copropriétaires motivés afin de constituer une majorité pouvant peser sur les décisions de l'AG.

Toutes les recommandations qui m'ont été données par vous et quelques autres intervenants au travers plusieurs discussions, et dont je vous remercie, je les suis strictement.

Il est vrai que c'est très lent et je suis surpris de la confiance, sans contrôle, accordée par les copro au syndic.

Depuis nos premiers échanges et vos suggestions, j'informe par mail tous les copropriétaires dont j'ai pu récupérer l'adresse sur les fiches de présence. Dans un dernier courrier je précisais que je postulais pour un poste au Conseil Syndical. Je ne cesse pas de "réinformer". Mais ce n'est pas gagné.....

Dans les dernières incohérences produites par le syndic. Il présente et soumet aux votes de l'A.G. deux devis pour la pose des compteurs d'eau individuels non pas au nom de la société syndic, mais d'une autre société de son petit groupe ! Devis sur lesquels il est indiqué "Syndicat des Copro du .xxx Cours de ... " représenté par suivi du nom de l'autre société !

Merci, je ne manquerai pas de vous tenir informés des suites.