



Voter des résolutions en AG avec des dates rétroactives ?

Par hotroli2

Notre syndic a géré notre dernière assemblée générale avec des irrégularités substantielles. Un copropriétaire a déposé un recours dans les deux mois légaux pour demander l'annulation totale de cette assemblée générale. Nous envisageons de tenir une nouvelle assemblée générale. Serait-il possible de reprendre l'intégralité des résolutions et de les revoter en indiquant une date rétroactive ? Nous aimerions savoir si cela est légal afin que tout soit rétroactif à la date de l'AG précédente qui a été annulée.

Bonjour et merci marques de politesse
CG du forum

Par yapasdequoi

Bonjour ? Merci ?

Pourquoi est-ce le syndic qui gère l'AG ? Vous devez élire un président digne de ce nom et c'est lui qui gère l'AG.

Si un recours a été déposé, il est risqué de refaire voter les mêmes résolutions avant d'avoir le résultat de cette procédure.

Mais il faut aussi savoir si les irrégularités se reproduisent ou pas. Si c'est simplement parce que le délai de convocation n'a pas été respecté, une nouvelle AG devrait pouvoir statuer.

Voter la mise en oeuvre d'une résolution de manière rétroactive est délicat. De quoi s'agit-il exactement ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce n'est pas le syndic qui est censé « gérer » l'assemblée mais le président de séance.

Voter à nouveau les mêmes projets de résolution sans vice de procédure est le meilleur moyen de rendre sans conséquence une éventuelle annulation de l'assemblée.

Vous pouvez prendre certaines décisions avec une date d'effet rétroactive mais ce n'est pas toujours possible. Ainsi le mandat du syndic ne peut être donné avec effet rétroactif.

Une approbation des comptes rétroactive n'a pas de sens.

Par hotroli2

Le recours ne vise pas les résolutions prises lors de l'assemblée générale, mais plutôt les vices de forme commis par le syndic. Dans ce contexte, nous nous interrogeons sur la possibilité de reprendre toutes les résolutions qui n'ont pas été contestées et de les revoter avec une date rétroactive. Nous aimerions savoir si cette démarche est envisageable légalement, afin que ces résolutions soient effectivement rétroactives à la date de l'assemblée générale précédente, entachée de vices de forme.

Par Nihilscio

revoter avec une date rétroactive

Vous ne pouvez pas antidater une prise de décision. Si l'assemblée se tient le 15 juin, vous ne pouvez dire qu'elle s'est tenue le 15 mai. La machine à remonter le temps n'existe pas encore. Vous pouvez donner une date d'effet rétroactive à

condition que cela ait un sens. Par exemple, décider le 15 juin un appel de fonds avec date d'exigibilité au 1er mai n'a pas de sens.

Par hotroli2

Cette démarche a pour objectif de régulariser l'assemblée générale précédente annulée en raison de vices de forme. Est-il envisageable de voter rétroactivement dans le cadre de cette régularisation ? Par exemple, serait-il possible de fixer la date officielle de l'AG au 15 janvier, tout en rendant rétroactives au 15 avril toutes les résolutions ? Je tiens à préciser qu'il n'y a aucun but de contourner la loi.

Par Nihilscio

J'ai bien compris.
Non, ce n'est pas envisageable.

Par yapasdequoi

Pourquoi tenez vous tellement à remonter le temps ?

Si le syndic a fait des bourdes qui font annuler l'AG, vous ne pouvez pas faire comme si rien ne s'était passé. Il peut même refaire les mêmes ...

Vous pouvez surtout envisager de changer de syndic dès que possible, et de choisir un président de séance digne de ce nom.

Ensuite les résolutions seront applicables au plus tôt à la date de l'AG, sachant que le délai de 2 mois doit être respecté avant de démarrer des travaux.

Par hotroli2

Peut-on voter la résolution suivante lors de l'assemblée générale : "Toutes les résolutions sont rétroactives à compter du 1 janvier 2024, sauf celles interdites par la loi" ?

Par yapasdequoi

Vous pouvez voter n'importe quoi.
Mais la contestation en sera recevable.
Et ceci vous mettra encore plus dans le pétrin, car les délais de la justice sont longs et pendant ce temps vous ne saurez pas ce qui est applicable ou pas.

Si vous voulez remettre votre copropriété dans une gestion saine, commencez par choisir un président digne de ce nom puis changez de syndic.
Ensuite vous pourrez faire voter des résolutions utiles pour la copropriété.

Par coproleclos

Bonjour,

Voici un article intéressant sur le vote d'une résolution d'une AG antérieure :
<https://www.informationsrapidesdelacopropriete.fr/copro-pratique/6947-assemblee-generale-et-modification-d-une-resolution-anterieure>

C'est de fin mars 2024. Bonne lecture.

Par hotroli2

Merci pour ce lien informatif.

Si je comprends bien, (1) lorsqu'une AG est totalement annulée par le tribunal, c'est comme si cette AG n'avait jamais

existé, et (2) en principe, la loi interdit de voter des résolutions avec une date rétroactive.

J'aimerais savoir s'il est possible de convoquer une nouvelle AG et de procéder à la rétroactivité de toutes les résolutions dans le contexte suivant :

Le syndicat des copropriétaires peut voter des résolutions avec une date rétroactive dans des cas exceptionnels, notamment lorsqu'il cherche à régulariser des erreurs ou des vices de forme survenus lors d'une assemblée générale précédente. Cela peut inclure des situations avec lesquelles des décisions importantes doivent être prises rétroactivement pour éviter des conséquences néfastes pour la copropriété ou pour garantir le respect des règles légales ou réglementaires. Cependant, cette possibilité est soumise à certaines conditions et doit être conforme aux dispositions légales et statutaires en vigueur

Par coprolectos

Bonjour,

Oui c'est comme si cette AG est passée à la trappe. Mais un problème se pose toutefois : y a-t-il une ou des résolutions ayant subi un début d'exécution avant l'annulation par le TJ ? Celle-ci ne peut pas être revotée à mon avis.

N'oubliez pas non plus que le syndic est celui qui peut organiser les AG et qu'il y a des conditions strictes pour qu'un proprio ou le CS organise à sa place.

"Retour vers le futur" n'a pas sa place en copropriété.

Je ne pense pas qu'une AG puisse décider avec votre dernière proposition ; c'est contraire à l'objet du syndicat.

Comme il vient d'être dit, pourquoi revenir en arrière. Le mieux est que le syndic, en concertation avec le CS, remette à l'O-du-J les résolutions du litige, remaniées, dès la prochaine AG.

Bien à vous.

Par hotroli2

En effet, je vous remercie et je vous souhaite à tous une agréable soirée.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'annulation judiciaire d'une assemblée et donc de toutes les décisions prises au cours de cette assemblée est une chose. L'annulation par l'assemblée de certaines décisions qu'elle a prises antérieurement, en est une autre. A ne pas confondre.

Exemple : une autorisation de travaux privatifs affectant les parties communes.

Une autorisation donnée ne peut être retirée. Mais une autorisation votée et annulée judiciairement est réputée n'avoir jamais été donnée et la conséquence peut en être de contraindre le titulaire de l'autorisation à défaire tout ce qu'il a fait et à remettre les parties communes en leur état initial.

En cas d'annulation judiciaire d'une assemblée, le plus problématique est l'ensemble des décisions qui ont été exécutées ou qui ont reçu un début d'exécution. Aussi la meilleure chose à faire est-il de tout voter à nouveau, tout, afin de rendre l'annulation prévisible sans conséquence. Rien ne s'y oppose. En outre il faudra valider toutes les actes accomplis par le syndic pendant le temps où son mandat risque d'être invalidé. Ainsi, si tout est confirmé, vous serez tranquilles.

Concrètement, quelles sont les décisions prises au cours de l'assemblée qui risque d'être annulée ? En le sachant, on y verra plus clair.