



La validité de l'Assemblée Générale.

Par **Copro57**, le **22/09/2019** à **09:01**

Bonjour,

Nous aurons bientôt l'Assemblée Générale de notre copropriété.

Le représentant du Syndic qui doit tenir l'AG n'a pas l'Attestation de Collaborateur.

Est-ce l'AG est conforme ou on peut demander son annulation pour non conformité ?

Est-ce qu'il y a un décret de lois concernant ce cas absurde ?

Merci pour un conseil.

Par **Lag0**, le **22/09/2019** à **10:19**

[quote]

Le représentant du Syndic qui doit tenir l'AG

[/quote]

Bonjour,

Qu'appellez-vous "tenir l'AG" ?

Le syndic, ou son représentant, ne peut pas être président de séance, c'est interdit !

Par **Copro57**, le **22/09/2019** à **10:28**

Bonjour,

Merci pour votre intervention.

Bien sûr le syndic n'a pas le droit d'être président de séance, un copropriétaire qui sera voté.

Mais le représentant du syndic à l'AG, qui serait éventuellement secrétaire de l'AG ou qui va intervenir au nom du Syndic pendant l'AG, n'a pas une Attestation de Collaborateur (délivrée par la chambre de commerce), cette AG est-elle légale ?

cordialement.

Par **nihilscio**, le **22/09/2019** à **11:46**

[quote]

Bonjour,

Les CCI délivrent des attestations pour les collaborateurs du syndic mais l'obligation de détention vise avant tout les commerciaux selon les termes de l'article 9 du décret 72-678 du 20 juillet 1972 : Toute personne physique habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à **négozier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier**, justifie de la qualité et de l'étendue de ses pouvoirs par la production d'une attestation conforme à un modèle déterminé par arrêté du ministre chargé de l'économie.

[/quote]

Je n'ai pas connaissance de jurisprudence sur la validité d'une assemblée générale dont la fonction de secrétaire a été assurée par un collaborateur du syndic démunie de cette attestation. Je trouve que prétendre à la nullité de cette assemblée serait un peu tiré par les cheveux.

Par **Copro57**, le **22/09/2019** à **14:24**

Bonjour,

Certainement si l'AG est annulée on passera par le tribunal pour la nomination d'un administrateur provisoire, cela nous coûtera cher.

D'un autre côté, le syndic actuel nous amènera à une faillite avec sa façon de travailler.

Il faut qu'on compare entre nous les copropriétaires les dégâts dans les 2 cas.

Merci pour votre réponse et votre conseil.

Cordialement

Par **wolfram2**, le **22/09/2019** à **16:26**

Bonjour

Entre vous les copropriétaires.....Selon les dispositions des textes dont je recommande la lecture, votre syndicat des copropriétaires (SdC) a du élire un groupe de conseillers syndicaux pour assister et contrôler le syndic dans l'administration de la copropriété. Dans le temps, la loi dite Hoguet définissait les qualifications des syndics professionnels et de leurs personnels. Depuis, Elle a été modifiée ou remplacée.

Avant de vouloir demander en justice l'annulation de l'AG, encore faut-il savoir s'il y a eu des résolutions votées portant préjudice aux intérêts des copropriétaires ou du SdC.

Vous avez aussi la possibilité selon la durée du mandat du syndic de prospecter pour avoir les propositions de concurrents et de les proposer à l'approbation de l'AG si le mandat du syndic arrive à échéance.

"Science sans conscience n'est que ruine de l'âme" mais "Action sans science n'est que ruine de la personne" (Le tout de mon cru).

Cordialement. wolfram

Par **Copro57**, le **24/09/2019** à **18:05**

Bonsoir,

Après discussion avec plusieurs copropriétaires, on a conclu que

1- le syndic n'est pas tout à fait sérieux, car il tient l'AG en dehors de la période de 6 mois réglementaires après la clôture de la comptabilité de l'année écoulée.

2- la date de l'AG correspond à une date ultérieure à la date de fin de son contrat, donc le jour de l'AG il n'est pas syndic et il ne pourra pas être secrétaire de séance.

3- il nous impose du personnel non déclaré à la chambre de commerce (ne possédant pas la fameuse "Attestation de Collaborateur").

Nous actions seront limitées, on le mettra en difficulté avec ces faits devant l'AG.

Avant l'AG, les copropriétaires doivent vérifier les comptes et consulter les pièces justificatives des charges, vous pouvez citer ces documents ?

sont-ils : Le grand livre, les extraits des comptes bancaires et les factures uniquement ?

Si le syndic ne veut montrer que les factures, que faire ?

Cordialement

Par **nihilscio**, le **24/09/2019** à **21:14**

[quote]

le syndic n'est pas tout à fait sérieux, car il tient l'AG en dehors de la période de 6 mois réglementaires après la clôture de la comptabilité de l'année écoulée.[/quote]

En effet, ce n'est pas sérieux. Plus on attend, moins le budget voté est prévisionnel.

[quote]

la date de l'AG correspond à une date ultérieure à la date de fin de son contrat, donc le jour de l'AG il n'est pas syndic et il ne pourra pas être secrétaire de séance.[/quote]

Cela ne l'empêchera pas d'être secrétaire. Un arrêt rendu dans un cas similaire le confirme. De toute façon, si vous voulez changer de syndic, mieux vaut ne pas lui confier le secrétariat. Mais se débarrasser du syndic en place avant de lui avoir cherché un successeur, ce n'est vraiment pas sérieux. Vouloir faire annuler l'assemblée et faire nommer un syndic provisoire est une très mauvaise façon de faire.

[quote]

il nous impose du personnel non déclaré à la chambre de commerce (ne possédant pas la fameuse "Attestation de Collaborateur").[/quote]

Le premier motif semble révéler une gestion déficiente. Le reste n'est que chicaneries de pure forme. C'est tout à fait accessoire. La vraie question est de savoir si le syndic est efficace à condition, bien sûr, que les obligations importantes soient respectées : carte professionnelle, garantie financière, assurance en responsabilité civile, compte bancaire séparé.

Par **morobar**, le **25/09/2019** à **09:16**

Bonjour,

[quote]

2- la date de l'AG correspond à une date ultérieure à la date de fin de son contrat, donc le jour de l'AG il n'est pas syndic et il ne pourra pas être secrétaire de séance.

[/quote]

Ce qui importe est la date de convocation à l'AG et non celle de sa tenue.

arrêt n° 16 - 24646, la 3ème chambre civile de la Cour de Cassation

Pour convoquer l'AG le syndic doit être en possession d'un mandat valide et donc non échu.(art. 7 et 29 du décret du 17 mars 1967)

Par **wolfram2**, le **25/09/2019** à **11:01**

Bonjour

OK, il semble qu'il y a une énorme défaillance du Conseil syndical dans ses attributions de contrôle de l'administration du syndic. Ce qui lui a permis les dérives que vous signalez.

Commencez par lire les textes que j'indique pour savoir quelles sont les attributions du syndic et celles du Conseil syndical. Vous y trouverez aussi l'énonciation des documents comptables

devant être adressés avec la convocation en AG.

Comme vous n'avez pas sollicité ni étudié d'autre candidature de syndic, vous ne pourrez que renouveler son mandat, limitez-le à un an pour donner le temps à chacun de préparer la prochaine AG. Ou alors vous désignez un syndic non professionnel parmi les copropriétaires s'il y en a un présentant le minimum de compétences.

Portez attention à l'état des copropriétaires non à jour de leurs appels de charges. Débiteurs.

Dans mes anciennes contributions (cliquez sur mon nb de messages) vous trouverez les références des textes organisant la comptabilité de la copro.

Toutefois, en zone "recherche", interrogez le libellé "syndic bénévole" et vous lisez les communications existantes.

Combien y-a-t-il de lots principaux dans votre copro ?

Cordialement. wolfram

Par **Copro57**, le **26/09/2019** à **19:49**

Bonsoir,

L'annulation de l'AG nous coûterait certainement très cher, car le Tribunal nommerait un administrateur, etc.

Bien sûr il faut reconduire son mandat, nous votons toujours un mandat d'un an.

A propos de tenir l'AG après la fin du mandat du syndic, la Cour de Cassation l'a autorisé, mais je n'ai pas vu un décret ou une décision du Tribunal donnant droit au syndic à rester secrétaire de séance s'il est hors mandat. Si vous avez un lien ou une référence pour vérifier ? (un juriste était sûr que la loi interdit au syndic d'être secrétaire, en dehors de son mandat).

Pour un syndic bénévole, les copropriétaires sont partis pour renouveler le mandat pour un an, on présentera un contrat d'un syndic concurrent pour l'AG prochaine immédiatement après la réception du PV de l'AG.

Le Conseil Syndical a été presque choisi par le syndic à l'AG de l'année dernière en dénonçant les anciens conseillers qui n'étaient pas en harmonie avec le syndic.

Malheureusement, il y a des conseillers qui profitent de leur situation pour faire rénover une partie ou la totalité de leur appartement par les entreprises engagées dans notre copropriété dans le projet de rénovation. Le syndic les couvre et fait accuser de diffamation tout copropriétaire qui proteste.

Cordialement.

Par **nihilscio**, le **26/09/2019** à **21:55**

[quote]L'annulation de l'AG nous coûterait certainement très cher, car le Tribunal nommerait un administrateur, etc.[/quote]

Et surtout cela vous prendrait des mois. En attendant, le syndic élu par cette assemblée exercerait sa fonction.

[quote]mais je n'ai pas vu un décret ou une décision du Tribunal donnant droit au syndic à rester secrétaire de séance s'il est hors mandat[/quote]

Arrêt de la cour de cassation du 17 juillet 1996, pourvoi n° 94-15140.

Par **wolfram2**, le **26/09/2019** à **22:06**

Bonsoir

Sur legifrance.gouv.fr, vous allez consulter les arrêts de jurisprudence. Consultation experte (à D de l'écran) clic.

Du 1er janv 2000 au 31/12/2018 vs demandez les arrêts de la cour de cass inscrits au bulletin.

En mots clés vous mettez copropriété, assemblée générale, annulation, secrétaire.

Qd vs avez un arrêt ctrl+fin et vous avez le résumé.

Je suis tombé sur un arrêt où il est rappelé que l'AG peut désigner qui elle veut à la fonction de secrétaire et qu'il n'est pas interdit au syndic démissionnaire de présenter à nouveau sa candidature.

Nul n'est parfait en ce bas-monde. La référence donnée par @Nihilscio est excellente. Et remarquable, car bien que l'arrêt ne soit pas référencé au Bulletin, il bénéficie in fine d'un sommaire résumé parfaitement explicite. Ce alors que bien que référencés au Btin, les arrêts les plus récents ne disposent pas encore d'un tel résumé, souvent bien utile. Pour ne pas confondre les moyens des parties avec des arguments sur lesquels la cour s'est déterminée. On ne peut toutefois que s'interroger, sur une copro à trois lots ppaux réduite à faire appel à un syndic professionnel à qui on cherche à valider les honoraires de dix années précédentes de gestion. Ce que refuse la Cour qui précise que la décision de l'AG ne vaut que pour le futur. Je vous laisse le soin d'affiner à travers les multiples arrêts.

Bon courage wolfram

Par **Copro57**, le **27/09/2019** à **10:56**

Bonjour,

Merci beaucoup pour les informations.

Notre syndic n'est pas démissionnaire, mais son mandat de syndic est déjà terminé, longtemps avant l'AG, càd le jour de l'AG il n'est plus syndic, seulement la jurisprudence qui lui donne droit à faire l'AG, car il a envoyé les convocations avant la fin de son mandat.

Je ne trouve l'arrêt que vous avez cité, avez vous encore en tête sa référence ou n° d'affaire ?

Cordialement.

Par **nihilscio**, le **27/09/2019** à **11:22**

La jurisprudence ne lui donne pas le droit de faire l'AG, ce qui n'a d'ailleurs juridiquement pas de sens.

L'assemblée, ayant été convoquée par le syndic dont le mandat était valide, est valablement convoquée.

Lorsqu'elle se tiendra, il n'y aura plus de syndic. Mais l'assemblée n'a pas besoin du syndic pour se tenir valablement. Le syndic dont le mandat a expiré n'a plus aucune qualité. Il ne peut assister à l'assemblée que si les copropriétaires l'autorisent.

Par **Copro57**, le **27/09/2019** à **11:56**

Bonjour,

Je ne trouve pas sur le site de legifrance.gouv.fr des résultats su ma requête.

Mais je sais que la Cour de Cassation d'Aix en Provence a validé une AG dans notre cas.

car le syndic a envoyé les convocations avant la date d'expiration de son mandat. (Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 19 octobre 2017, 16-24.646).

J'ai le jugement si vous le voulez.

Certains copropriétaires sont conscients du danger d'un tel syndic, nous devons le mettre en difficulté devant l'AG :

1- en le privant du secrétariat de séance, les copropriétaires votaient toujours pour lui (à la date de l'AG son madat sera expiré)

2- en empêchant son représentant à l'AG d'être dans le bureau, car il ne possède pas une habilitation de la chambre de commerce (il n'a pas l'Attestation de Collaborateur).

Mais je ne sais pas s'il y a une jurisprudence qui l'autorise à négliger les points 1 et 2 de mon présent message.

Cordialement

Par **wolfram2**, le **30/09/2019** à **15:26**

Bonjour

Dites vous bien que même si son mandat est arrivé à son terme, vous avez besoin que des personnes compétentes disposent de la liste des copropriétaires, enregistrent les présents, les mandants et mandataires à qui ils ont donné pouvoir. Ce au fur et à mesure des arrivées. Et même des départs si la personne ne désire pas que ses votes soient enregistrés d'office après qu'il ait quitté la salle.

Le secrétaire doit connaître suffisamment de choses pour à défaut de scrutateurs compétents

enregistrer les voix pour chaque résolution, l'identité de ceux qui votent contre.
En cas de questions nécessitant la majo de l'art. 25, savoir si les présents et les voix
obtenues permettent un deuxième scrutin de rattrapage à la majo de l'art. 24, etc.
Et rédiger le PV de l'AG et le faire signer au Président de l'AG.
Au travail..... Wolfram