



AG convocation delais maximum

Par **SPACER**, le **02/06/2020** à **17:21**

Bonjour,

Je suis dans un CS de mon immeuble et je connais la règle de 21 jours minimum, mais je sais que mon Syndic pourrait lancer un AG avec une convocation envoyée BEAUCOUP en avance afin de nous empêcher de joindre d'autres syndicats et donc de changer de syndic.

Quelle législation réglemente la date MAXIMUM. Pour un AG début Octobre 2020, par exemple, est-ce que je peux imposer que la convocation ne soit pas envoyée avant début Septembre?
Merci

S

Par **beatles**, le **03/06/2020** à **10:24**

Bonjour,

Dernier alinéa de l'article 26 du décret 67-223 :

[quote]

L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical.

[/quote]

Depuis le 1er juin l'ordonnance n° 2020-1101 (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000039295537&categorieLien=id>
) a réformé le droit de la copropriété des immeubles bâtis soit la loi 65-557 du 10 juillet 1965 (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>).

Article 20 de l'ordonnance qui modifie l'article 21 de la loi :

[quote]

L'article 21 est ainsi modifié :

1° Le troisième alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1-A et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article. Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A cette fin, il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente.

« Dans tous les cas, un copropriétaire peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, appelée à se prononcer sur la désignation du syndic, l'examen de projets de contrat de syndic qu'il communique à cet effet. » ;

2° Le sixième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. En cas d'absence de transmission de ces pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation. A défaut, le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires. » ;

3° Au septième alinéa, les mots : « Le conseil syndical » sont remplacés par le mot : « Il » ;

4° Au huitième alinéa, après les mots : « les copropriétaires, », sont insérés les mots : « leurs ascendants ou descendants, » et les mots : «, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par » sont remplacés par les mots : « soit par son représentant légal ou statutaire, soit par » ;

5° Le neuvième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats gérés par des syndics non professionnels. » ;

6° Au douzième alinéa, les mots : « Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée » sont remplacés par les mots : « L'assemblée ».

[/quote]

Article 15 de l'ordonnance qui modifie l'article 18 de la loi :

[quote]

...

5° Après le V, sont ajoutées les dispositions suivantes :

« VI.-Le contrat de syndic est conclu pour une durée déterminée. Il est approuvé par une décision expresse de l'assemblée générale.

« VII.-Lorsqu'une partie ne souhaite pas conclure un nouveau contrat de syndic avec le même cocontractant, il peut y être mis fin sans indemnité, dans les conditions suivantes.

« Les questions de la désignation d'un nouveau syndic ainsi que de la fixation d'une date anticipée de fin de contrat sont portées à l'ordre du jour d'une assemblée générale tenue dans les trois mois précédant le terme du contrat. Lorsque l'initiative émane du syndic, celui-ci informe le conseil syndical de son intention de ne pas conclure un nouveau contrat au plus tard trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.

« L'assemblée générale désigne un nouveau syndic et fixe les dates de fin du contrat en cours et de prise d'effet du nouveau contrat, qui interviennent au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

« VIII.-Le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie.

« Lorsque le syndic est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical, ou à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires.

« Dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

« Lorsqu'au cours de cette assemblée générale le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic il fixe la date de prise d'effet du contrat. « Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

« L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

« Lorsqu'au cours de la même assemblée le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat. »

[/quote]

Si le syndic joue à ce petit jeu vous l'avertissez que vous appliquerez le VIII de l'article 18 de la loi ; que de toute façon en tant que président du CS vous allez convoquer une AG, que vous imputerez à ses frais pour contrecarrer sa magouille.

Cdt.

Par **SPACER**, le **04/06/2020 à 16:33**

Bonjour ,

Merci pour votre réponse.

Mais je ne comprends pas. Ma question est: est ce qu'il y à un délais MAXIMUM?

et si oui, quel législation l'encadre. On peut mettre de coté la question de changement de syndic, merci.

Cdt

Par **beatles**, le **04/06/2020 à 17:50**

Je ne vais pas inventer une règmlmentation pour vous faire plaisir en vous disant ce que vous voulez entendre !

Mais enfin !

La législation c'est la loi n° 65-557 et la règlementation c'est le décret n° 67-223 !

Je pense que vous avez pu constater, dans ces textes, que s'il existe un délai minimum de 21 jours il n'existe pas de délai maximum !

En revancche le RdC peut fixer un délai minimum plus élevé !

Si vous n'avez pas compris le sens donné à ma réponse en citant l'article 26 du décret et les articles 18 et 21 de la loi, qui permettent au CS d'empêcher le syndic de convoquer trop tôt, je ne vois pas quoi vous dire d'autre !

Par **SPACER**, le **08/06/2020 à 14:55**

merci de votre reponse! :)