



## Assemblée générale

Par **Marenka**, le **26/09/2020** à **06:00**

Bonjour,

J'ai plusieurs questions par rapport à mon syndic. Je suis dans une petite copropriété de 3 lots sans conseil syndical, l'assemblée générale devait se tenir avant le 30 juin, mais une ordonnance du gouvernement fixe désormais la date limite au 31 janvier 2021. Mon syndic nous a juste communiqué une date prévisionnelle au 21 janvier, arguant que leur planning était complet sur plusieurs mois, mais que s'ils en avaient la possibilité ils l'organiseraient plus tôt. D'autre part, sur mon espace client, j'avais une date de fin de contrat au 30 septembre 2020. Je suis agacée de ne pas avoir de réponse claire sur la date de la prochaine assemblée générale. Ont-ils le droit de nous laisser dans l'incertitude, d'autant plus que nous voulons changer de syndic.

Par ailleurs, concernant les appels de fonds, dans l'assemblée générale de 2019, nous avons juste voté un budget prévisionnel pour l'année N+1. Si le syndic organise l'assemblée générale en 2021, sommes-nous dans notre droit de refuser de payer l'appel de fonds du 1er trimestre 2021 ?

Je précise que je suis primo accédant et que je ne connais pas grand-chose à la gestion d'une copropriété.

Je vous remercie d'avance pour vos réponses.

Par **youris**, le **26/09/2020** à **09:55**

bonjour,

il est possible d'organiser des A.G. par correspondance, nous l'avons fait pour une copropriété de 69 copropriétaires, cela ne devrait pas être compliqué pour une copropriété de 3 lots.

les A.G. de copropriété qui ne n'ont pas pu se tenir au printemps 2020 pour cause de pandémie peuvent être reportées au plus tard au 31 janvier 2021.

les A.G. n'ayant pu se tenir pendant plusieurs mois, les syndicats ont des problèmes de calendrier pour les reprogrammer avant la fin de l'année.

vous pourrez trouver des renseignements sur le site de l'institut national de la consommation.

si vous ne payez pas l'appel de fonds, ce n'est pas le syndic qui va payer de sa poche les factures de la copropriété et vous risquez de recevoir une mise en demeure à vos frais.

salutations

Par **beatles**, le **26/09/2020** à **11:44**

Bonjour,

Si, comme semble l'indiquer votre question, le syndic n'avait pas convoqué d'AG, mais qu'il aurait dû la convoquer avant le 30 juin 2020 ; et que son mandat expirait au 30 septembre 2020.

Si l'on se réfère à ce lien (<https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A14057>) au 1er octobre la copropriété sera dépourvue de syndic puisque le contrat ne peut être renouvelé de plein droit ; donc application du dernier alinéa de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

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.

[/quote]

De plus comme votre copropriété ne possède que trois lots vous pouvez profiter des dérogations de la loi (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006068256/2020-09-26/>) comme suit :

Article 41-8 :

[quote]

Les dispositions de la présente section s'appliquent lorsque le syndicat des copropriétaires comporte au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €.

[/quote]

Article 41-9 :

[quote]

Par dérogation aux dispositions des articles 21 et 17-1, le syndicat n'est pas tenu de constituer un conseil syndical.

[/quote]

Article 41-10 :

[quote]

Par dérogation à l'article 14-3, le syndicat n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.

[/quote]

Article 41-11 :

[quote]

Par dérogation aux dispositions de l'article 17-1, dans le cas où le syndicat a adopté la forme coopérative et n'a pas institué de conseil syndical, l'assemblée générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, désigne le syndic parmi ses membres. L'assemblée générale peut également désigner un copropriétaire pour suppléer le syndic en cas d'empêchement de celui-ci. Le syndic et son suppléant sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales, qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées, pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

En cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire afin qu'elle désigne un nouveau syndic ou qu'elle prenne les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité de ses occupants.

[/quote]

Article 41-12 :

[quote]

Par dérogation aux dispositions de l'article 17, les décisions, à l'exclusion de celles relatives au vote du budget prévisionnel et à l'approbation des comptes, peuvent être prises à l'unanimité des voix des copropriétaires à l'occasion d'une consultation écrite, sans qu'il y ait lieu de convoquer une assemblée générale. Les copropriétaires peuvent également être consultés au cours d'une réunion.

La consultation est organisée par le syndic, à son initiative ou à la demande d'un copropriétaire.

Lorsqu'un copropriétaire a été consulté par écrit, la décision est formalisée au terme du délai fixé par le syndic pour répondre à la consultation.

[/quote]

Donc celui qui convoque rédige un ordre du jour en fonction de ces dérogations.

Pour trois lots vous n'avez pas besoin d'un syndic professionnel vous appliquez l'article 41-11.

Pour les comptes, exit le plan comptable, comptabilité simple entrées, sorties, charges dues et justificatifs.

Pour les AG, lieu de réunion décidée d'un commun accord, chez un des copropriétaires, avec remise en main propre contre émargement, idem pour le procès-verbal ; vous simplifiez au maximum.

Puis vous faites part, de la même façon qu'il a communiqué avec vous (plus prudent par LRAR) à votre ex syndic le PV d'AG, il devra se conformer aux dispositions de l'article 18-2 de la loi que vous lui rappelerez en le retranscrivant :

[quote]

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai de quinze jours à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque. Il remet, dans le délai d'un mois à compter de la même date, l'ensemble des documents et archives du syndicat ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés mentionnés à l'alinéa 11 du I de l'article 18, dans un format téléchargeable et imprimable. Dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires a fait le choix de confier tout ou partie de ses archives à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de fournir au nouveau syndic l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat, après apurement et clôture.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal judiciaire statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces, informations et documents dématérialisés mentionnés aux deux premiers alinéas ainsi que le versement des intérêts provisionnels dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de toute provision à valoir sur dommages et intérêts.

[/quote]

Cdt.