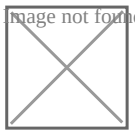

Enregistrement AG - contrôle votes numériques

Par **Tréguier95**, le **20/09/2024** à **17:54**

Bonjour,
- Le secrétaire de séance (en l'ocurrence le syndic) peut-il enregistrer l'AG sans en informer les présents ?
Cela devient très facile par la présence d'ordinateurs sur le bureau ou par smartphone.
Est-ce sanctionnable ?

- Le contenu des votes numériques ou par correspondance (pour; contre; abstention) doivent pouvoir être vérifiés par le conseil syndical (4 jours avant l'AG si nous sommes bien informés).
Que faire si malgré une demande du président du CS par courriel 15 jours avant l'AG, le syndic s'y refuse et refuse également de les communiquer au président du bureau en début d'AG ?
il a également refusé de transmettre au président du bureau les pouvoirs reçus.

Merci de votre attention.

Par **Pierrepauljean**, le **20/09/2024** à **18:47**

bonjour

le délai étant de 3 jours pour les VPC, il ne sert à rien de les demander 4 jours avant, ou 15 jours avant.....

Par **Lingénu**, le **20/09/2024** à **19:41**

Bonjour,

L’enregistrement de l’assemblée fournirait un moyen de preuve utile en cas de contestation de la véracité du procès verbal. Mais il pourrait être allégué qu’enregistrer à l’insu des participants serait un procédé déloyal. Mieux vaut l’annoncer dès le début de la séance et l’inscrire sur le procès verbal.

Aucun texte ne mentionne une communication au conseil syndical des votes par

correspondance avant la réunion de l’assemblée. L’idée en soi est malsaine. Le contrôle des votes est de la responsabilité du président de séance et des scrutateurs. C’est au moment de la réunion que les formulaires recueillis par le syndic doivent être remis au président de séance.

Un syndic qui refuse de les communiquer au président du conseil syndical avant l’assemblée a parfaitement raison.

Il y a bien un moment où les formulaires de vote par correspondance doivent être remis au président de séance. Quand exactement, c’est à décider, si cela fait litige, par l’assemblée générale et à ajouter au règlement de copropriété. Comme en dispose l’article 22 de la loi du 10 juillet 1965, *le règlement de copropriété détermine, dans le respect des dispositions de la présente loi, les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales.*

[quote]
il a également refusé de transmettre au président du bureau les pouvoirs reçus.[/quote]
Qu’en a-t-il fait ?

Rappel de l’article 15-1 du décret du 17 mars 1967 :

Le syndic qui reçoit, en application du troisième alinéa du I de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, un mandat avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire, remet ce mandat en début de réunion au président du conseil syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical, afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de vote. En leur absence ou à défaut de conseil syndical, le syndic remet aux mêmes fins ce mandat au président de séance désigné par l'assemblée générale.

Par **beatles**, le **21/09/2024** à **09:59**

Bonjour,

Les mandats ainsi que les votes par correspondance sont des annexes de la feuille de présence qui doivent être dans les mains du président de séance pour qui'il puisse déclarer conforme cette dernière et la mettre à jour en fonction des départs et des arrivées en cours de séance.

Pour ce qui est du conseil syndical il contrôle le syndic lors de l'émargement et que les différents porteurs de mandats ne dépassent pas leur quota.

La feuille de présence et ses annexes doivent être remises immédiatement au président après sa désignation pour permettre aux scrutateurs et à lui mêmme de faire les décompte des votes, qui vont suivre, en fonction des conditions de majorité requises.

Cdt.

Par **Tréguier95**, le **21/09/2024** à **11:38**

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonjour.
Pierrepauljean :
"Le délai étant de 3 jours pour les VPC, il ne sert à rien de les demander 4 jours avant, ou 15 jours avant....."
je me suis mal exprimé ; c'est le courriel de demande 15 jours avant la date de l'AG qui demandait au syndic la communication 4 jours avant l'AG (pour cause d'AG un lendemain de lundi jour férié).
Votre réponse confirme que le CS peut les vérifier avant l'AG et le président du bureau en début d'AG.

Lingénu :
Concernant "il a également refusé de transmettre au président du bureau les pouvoirs reçus."
"Qu'en a-t-il fait ?"
C'est précisement la question qui se pose du fait qu'il refuse de transmetrre malgré l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967 :
L"interrogation n'est plus une question de droit mais de savoir comment l'obliger à transmettre.

Beatles :
"La feuille de présence et ses annexes doivent être remises immédiatement au président après sa désignation ..."
En tant que dinosaure adepte de la feuille de présence papier, je constate que l'informatique est passé par là et qu'il est quasi impossible de vérifier la feuille de présence et les diverses annexes sur le logiciel de l'ordinateur du secrétaire (syndic).
Il en est de même pour les signatures du PV en fin d'AG et contrat.

Merci à vous trois.
Bonne réception.

Par **Pierrepauljean**, le **21/09/2024** à **11:58**

c'est le président de séance qui doit exiger ces documents en fin d'AG

après l'AG chaque copropriétaire est en droit d'exiger une copie de la feuille de présence + les VPC et pouvoirs (qui sont des annexes) à ses frais

Par **Tréguier95**, le **21/09/2024** à **13:30**

Bonjour.
Le président du CS et du bureau l'ont exigé, le syndic n'a pass optempéré.
Donc toujours la même la même question : comment l'y contraindre ?
bonne réception.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **beatles**, le **21/09/2024** à **14:04**

Point VIII de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]
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 ne convoque pas article 8 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]
La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

...

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent article, la convocation est notifiée au syndic.

[/quote]

Par **Lingénu**, le **21/09/2024** à **14:07**

[quote]
Votre réponse confirme que le CS peut les vérifier avant l'AG et le président du bureau en début d'AG.[/quote]

Je suis en total désaccord.

Le CS n’est absolument pas en droit de vérifier les votes par correspondance avant l’assemblée. Ce serait la porte ouverte à toutes sortes de magouilles ou de pressions. Le syndic avait parfaitement raison de refuser de communiquer au CS les votes par correspondance avant l’AG.

En ce qui concerne les pouvoirs remis en blanc au syndic, celui-ci doit se conformer au décret. S’il ne le fait pas, il n’est en pratique pas possible de l’empêcher de les remettre discrètement à des copropriétaires choisis par lui. Le mieux à faire est d’inviter les copropriétaires à ne pas remettre de pouvoirs en blanc au syndic.

D’ailleurs, savez-vous si le syndic avait reçu des pouvoirs en blanc ?

Par **beatles**, le **21/09/2024** à **14:53**

[quote]En tant que dinosaure adepte de la feuille de présence papier, je constate que l'informatique est passé par là et qu'il est quasi impossible de vérifier la feuille de présence et les diverses annexes sur le logiciel de l'ordinateur du secrétaire (syndic). Il en est de même pour les signatures du PV en fin d'AG et contrat.[/quote]
Le décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 **fixe la liste minimale** des documents dématérialisés concernant la copropriété accessibles sur un espace sécurisé en ligne (extranet) : ce qui signifie que la liste n'est pas exhaustive et peut être étendue par une décision prise en assemblée générale aux conditions de majorité de l'article 24.

Donc vous rajoutez ce que vous voulez, votes par correspodance, pouvoirs, etc...

Vous notifiez au syndic pour inscription à l'ordre du jour de la prochaine AG ; s'il refuse vous appliquez l'article 8 du décret du 17 mars 1967 et éventuellement le point VIII de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Par **coproleclos**, le **21/09/2024** à **15:59**

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonjour,

voici ce que dit l'INC sur ce vote :

https://www.inc-conso.fr/content/copropriete-les-modalites-du-vote-par-correspondance-en-assemblee-generale-avec-la-cgl

concernant les jours francs dont j'ai pu me rendre compte que certains ne savent pas les décompter :

https://www.coproconseils.fr/copropriete-assemblee-generale-par-correspondance/

Bonne lecture.

Par **coproleclos**, le **21/09/2024** à **16:07**

bonjour beatles,

l'extranet est généralement une coquille vide ou presque ; c'est le cas avec citya qui en a fait une généralité.

changer de syndic est plus facile à dire qu'à faire. on voit sur ce forum que les syndics sont devenus aveugles quand il s'agit de mettre à l'O-du-J une résolution les remplaçant.

quand on demande au syndic de nous faire parvenir tel ou tel document qui devrait se trouver dans cet extranet, ils deviennent sourds.

je m'arrête ici avant que je sois déclaré hors sujet par les pointilleux. Bien à vous.

Par **Lingénu**, le **21/09/2024** à **17:04**

[quote]
syndic est une profession qui engendre des potologies graves que les autres ne choppent pas.

[/quote]
D'autres peuvent chopper le syndrome du petit chef, pathologie qui s'observe dans nombre de conseils syndicaux.

Par **beatles**, le **21/09/2024** à **17:56**

Vu la situation décrite par l'auteur du sujet l'on aurait à faire à un syndic ayant de graves pathologies que n'auraient pas les membres du conseil syndical.

Peut-être que dans le cas présent il faudait qu'ils en aient un peu pour « soigner » le syndic.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Tréguier95**, le **22/09/2024** à **16:14**

Chers bénvoles bonjour.

Coproleclo écrit ***Un forum est un lieu d'échange, de débat d'idées, où la convivialité et le respect d'autrui sont primordiaux****. Les agressions verbales, moqueries, vulgarités sont inadmissibles. Nous sommes ici comme bénévoles et ne devons pas subir des critiques malveillantes.*
Nous y adhèrons pleinement et vous remercions à nouveau de vos réponses.
Changer de syndic est plus facile à dire qu'à faire. Nous concernant, cela n'est plus a démontrer.
Beatles écrit : *Vu la situation décrite par l'auteur du sujet l'on aurait à faire à un syndic ayant de* ***graves pathologies*** *que n'auraient pas les membres du conseil syndical.*
Peut-être que dans le cas présent il faudait qu'ils en aient un peu pour ***« soigner »*** *le syndic.*
Soigner *?*
Depuis que j'ai découvert Légavox, je (papi de 70 ans) vous soumets des situations réelles rencontrées par notre syndicat.
Il n'y a pas de pathologie au sens de maladie dans nos déscriptifs de situations vécues mais une quête d'informations juridiques que nous copropriétaires qui sommes révoltés du comportement du syndic qui "méprise" les règles de droit (la somme des manquements que nous vous avons présenté est impressionnante) , que nous examinons.
Le législateur a fait évoluer les textes certainement avec de bonnes intentions mais dans la pratique les effets sont consternant.
Copropriétaire depuis plus de 40 ans, j'ai vu partir les anciens qui avaient le souci de leur patrimoine, j'ai vu le nombre de présents aux AG se réduire et aujourd'hui par l'usage de la dématérialisation j'ai vu les ancieens ne plus voter ou les votes "réflexes" se généraliser (souvent par des copropriétaires qui ne résident pas sur place, ou revendent à la première occassion), les débats deviennent de plus en plus houleux. Triste évolution coforme à celle de notre société.
Reste que respectueux des votes, nous restons soucieux de notre résidence que nous voyons se dégrader. Alors, oui nous cherchons les moyens d'agir.

Je ne vous apprendrais pas qu'un syndic pour conserver son mandat peut se comporter en véritable "despotes", qu'il peut "manipuler" les ordres du jour et les AG pour faire élire des membres du CS qui lui sont favorables, interpéter les textes en sa faveur.
Un autre site (UNARC) dénonce régulièrement les "Abus" de certains syndics fussent-ils de dimension européenne.
Choisir entre laisser les copropriétés se dégrader ou aider ceux qui luttent pour les préserver, il semble qu'il faudra se positionner.
Bonne réception.

Par **youris**, le **22/09/2024** à **17:21**

bonjour,

pour l'avoir utilisé, je peux vous dire qu'il est très facile de se séparer d'un syndic, mais cela

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

se prépare pour ne pas se retrouver sans syndic.

dans notre cas, nous ne l'avions pas préparé, mais le syndic n'ayant pas été reconduit, son représentant a quitté immédiatement l'A.G..

Dès le lendemain, vous avons vu un avocat avec un copropriétaire volontaire pour être nommé syndic par le président du TGI dans le cadre d'un référé d'heure à heure, ce qui été fait rapidement (moins d'une semaine). Ce syndic a eu pour mission de trouver 2 à 3 syndics intéressés, dans un délai de 3 mois, ce syndic provisoire a convoqué une A.G. pour choisir un syndic (indépendant), syndic que nous avons depuis 20 ans.

salutations

Par **coproleclos**, le **22/09/2024** à **18:22**

Bonjour,

Il est dommage que le législateur n'a pas prévu de sanctions quand le syndic fait du grand n'importe quoi en ignorant la législation, en ne répondant pas aux proprios qui demandesnt un renseignement ou un document absent dans l'extranet, etc. Les syndics se comportent comme s'ils étaient les propriétaires des syndicats.

Mais ça va peut-être changer avec le procès de la rue d'Aubagne en 2018 qui a vu un immeuble s'écrouler avec des victimes. Ce procès débute le 7 novembre prochain.

Le syndic est appelé à comparaître, une première, ainsi que des copropriétaires, des édiles, des experts et autres sachants, etc. Il sera important de suivre cette affaire. Est-ce que nos législateurs prendront enfin les mesures nécessaires afin que la copro vive enfin sa vie sans se demander ce que fera encore le syndic pour échapper à ses obligations.

Bonne continuation après cette paranthèse.

Par **youris**, le **22/09/2024** à **20:06**

bonjour,

lorsqu'il y a un défaut d'entretien dans une copropriété, les principaux responsables sont les copropriétaires, le syndic ne peut rien faire, à part démissionner; lorsque l'A.G. des copropriétaires refuse de faire les travaux d'entretien nécessaire.

salutations

Par **Lingénu**, le **24/09/2024** à **15:50**

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonjour,

J’ai connu une petite copropriété dans laquelle l’escalier devenait dangereux et a fait l’objet d’un arrêté de péril. L’assemblée générale a refusé de faire les travaux prescrits par l’arrêté. Le syndic a préféré démissionner.

Par **coproleclos**, le **24/09/2024** à **18:40**

Bonjour,

[quote]
Le syndic a préféré démissionner

[/quote]
et il a eu raison. Dans le cas que j'ai cité il y a qq jours concernant l'effondrement en 2018 de l'immeuble de la rue d'Aubagne à Marseille, il y a aussi des proprios qui ont votés NON qui sont cités à comparaître avec le syndic qui aurait, entre autres tares, attendu 2 ans avant de faire appliquer une décision de travaux votés par l'AG.

J'ai déjà prévenu mon syndic que j'allais suivre cette affaire de très près.

Bien à vous.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés