



Anomalies dans la convocation en assemblée générale

Par **clall**, le **30/09/2025** à **16:16**

Bonjour,

je reçois ce 29 septembre 2025, l'avis de convocation de l'assemblée générale 2025 de la copropriété. Il y a en particulier son offre de renouvellement de son mandat de syndic.

Or lors de la dernière AG j'avais souhaité une mise en concurrence en fournissant le contrat d'un autre syndic. Le syndic avait omis de l'inclure dans l'avis de convocation de 2024. Pensant qu'il l'avait reçu trop tard, j'espérais le lire dans la convocation de 2025

Par ailleurs le syndic précise qu'il n'a pas eu le temps de communiquer les rapports de SOCOTEC dont le technicien est intervenu dans la résidence le 11 juillet 2025.

Il est certain que ces rapports contiennent des détails très défavorables sur l'état des communs qui risquent de compromettre sa réélection.

Cette AG est importante pour moi, car j'y ai demandé l'accord des copropriétaires pour que je réalise des travaux dans mes parties privatives pour lesquelles j'ai obtenu un arrêté de non opposition de l'urbanisme (à ma demande de Déclaration préalable).

Question: j'ai la possibilité de ne rien dire concernant les "oublis" du syndic ci dessus et éventuellement de contester la légalité de l'AG si je n'obtiens pas l'accord de la copro à ma demande.

Que me conseillez vous ?

Merci par avance. Cordialement

Par amajuris, le 02/10/2025 à 12:02

bonjour,

avis personnel, une proposition de résolution à votre A.G. 2024 , n'est pas reportée automatiquement sur l'A.G. 2025, il vous fallait refaire un projet de résolution por l'A.G. 2025 obligatoirement par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception (LRAR) ou lettre recommandée électronique .

l'ordre du jour de l'A.G. de copropriété est établi par le syndic en concertation avec le conseil syndical.

ne rien dire sur les oublis du syndic et contester la légalité de l'A.G. devant le tribunal judiciaire (avocat obligatoire) sont deux décisions sans lien entre elles.

salutations

Par beatles, le 02/10/2025 à 14:13

Bonjour,

Plutôt qu'un avis se tourner vers les textes en vigueur serait plus prudent.

Premier alinéa de l'[article 10 du décret du 17 mars 1967](#) :

[quote]

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

[/quote]

S'il ne peut pas porter la question à l'ordre du jour de la prochaine AG, à cause des délais prévus au [troisième alinéa de l'article 9](#) du décret précité, le syndic a obligation de la porter à la suivante quelle que soit sa date (à tout moment).

Cdt.

Par beatles, le 02/10/2025 à 15:34

(suite)

Alinéas deux et trois de l'[article 21 de la loi du 10 juillet 1965](#) :

[quote]

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.

[/quote]

Le rapport SOCOTEC, information très importante en vu d'un éventuel renouvellement du mandat du syndic en place, reçu soi-disant tardivement par ce dernier pouvait être affiché dans l'emplacement dédié à cet effet.

Le syndic ayant une obligation d'information concernant les diagnostics techniques relatifs aux parties communes, les deux oublis prouvent une volonté de dissimuler des « informations » dans le but de se faire réélire sans concurrence.

Par **clall**, le **02/10/2025 à 17:08**

Merci pour vos réponses.

Il me semblait bien qu'une résolution demandée et non inscrite à l'AG année N était (obligatoirement) reportée à l'AG année N+1. Comme par hasard, elle concenait une mise en concurrence d'un autre syndic.

J'ai aussi la conviction que le syndic dissimule volontairement les informations du rapport SOCOTEC. Pour mes lots, j'avais assisté à l'intervention du technicien SOCOTEC qui avait montré une certaine déception (voire dégout) devant les défauts constatés. Par exemple: Dégats de eaux récurrents dans mon appartement (provenant de la toiture) depuis une dizaine d'années (interventions inutiles de quantité de couvreurs et de 4 experts en bâtiment). C'est le 4ème qui a une explication plausible de l'origine de la fuite. Son expertise et rapport en avril 2024. Aucune action du syndic, et en AG: aucune résolution sur le sujet.

Autre exemple: il y a plusieurs années, un copropriétaire avait installé une descente à la verticale de la rigole de sa terrasse sur mur partie commune sans information ni demande d'accord de la copro. Mais cette installation avait été faite en amont du point le plus bas de la rigole. Conséquence: l'eau stagnante (non évacuée par la descente) a mouillé pendant des années un linteau en béton armé de longueur 4 m. Multiples fissures longitudinales (probable

dilatation des armatures). J'aurai aimé lire ce qu'écrit SOCOTEC sur le sujet aec travaux à entreprendre ! Et il y a d'autres exemples...

Par **beatles**, le **02/10/2025** à **18:04**

Normalement vous devriez avoir un extranet (espace en ligne sécurisé), introduit par l'article 55 de la loi ALUR (conforté par l'article 205 de la loi ELAN) à moins qu'une décision d'AG en dispense le syndic conformément au dixième alinéa du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

I.-Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous :

...

- de proposer, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical. Un décret précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé ;

[/quote]

C'est l'article 2 du décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 qui précise les documents obligatoires devant y figurer :

[quote]

La liste minimale des documents relatifs à la gestion de l'immeuble, mis à disposition par le syndic professionnel dans l'espace en ligne sécurisé accessible à l'ensemble des copropriétaires, est la suivante :

1° Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;

2° La dernière fiche synthétique de la copropriété réalisée par le syndic en application de l'[article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée](#) ;

3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;

4° Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité ;

5° Les contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité ;

6° L'ensemble des contrats et marchés en cours signés par le syndic au

nom du syndicat de copropriétaires, à l'exclusion des contrats de travail des préposés du syndicat ;

7° Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours ;

8° Les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales annuelles ayant été appelées à connaître des comptes et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées ;

9° Le contrat de syndic en cours.

[/quote]

- Soit l'extranet n'existe pas et une décision d'AG en dispense le syndic, l'affichage était obligatoire et c'est une faute du syndic suffisamment grave qui s'ajoute pour ne pas renouveler son mandat;

- Soit l'extranet n'existe pas et aucune décision d'AG en dispense le syndic, l'affichage était obligatoire et c'est une faute du syndic suffisamment grave qui s'ajoute pour ne pas renouveler son mandat ;

- Soit l'extranet existe et le rapport de l'expert de la SOCOTEC n'apparaît pas et c'est une faute du syndic suffisamment grave qui s'ajoute pour ne pas renouveler son mandat ;

- Soit l'extranet existe et le rapport de l'expert de la SOCOTEC apparaît, ce dernier, d'après votre témoignage, s'ajoute aux griefs pour ne pas renouveler son mandat.

À dénoncer, de votre part, lors de l'ouverture de la séance, par le président et en ayant en main le contrat concurrent que le syndic a omis d'inclure dans la convocation comme la loi lui fait obligation (voir le troisième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 dans mon intervention ce jour à 13:34).

Par **clall**, le **05/10/2025 à 13:50**

Beatles, merci pour vos précieuses informations. J'ai demandé (par deux fois) au syndic les informations identifiant et mot de passe de l'extranet de la copro. En réponse j'ai obtenu celles concernant mon compte personnel où rien d'intéressant n'apparaît. Ayant peu d'espoir d'obtenir les rapports SOCOTEC avant l'AG, je vais contacter mon avocat pour connaître la meilleure stratégie à adopter. A priori, je pensais attendre l'AG sans rien dire, puis dans le délai de recours (2 mois) contester sa validité ainsi que le renouvellement du syndic.

Cette façon d'opérer est justifiée par le fait que j'y ai déposé une résolution importante pour moi: demande d'acceptation de la copropriété de travaux en partie privative (pour laquelle j'ai obtenu une non opposition de l'urbanisme). Il est probable qu'elle me soit refusée (ce sera la 3ème fois). Occasion de me défendre durant le délai de recours.

A moins que vous me conseillez autre chose ?

Cordialement

Par **beatles**, le **06/10/2025** à **08:38**

Est-ce que vous lui avez fait état du [décret n° 2019-502 du 23 mai 2019](#) en lui rappelant l'article 1 qui lui fait obligation de mettre à disposition de tous les copropriétaires certains documents et en particulier le rapport de la SOCOTEC (4° de l'article 1) et de l'avertir que s'il ne s'exécute pas sous huitaine que vous allez saisir votre avocat pour l'assigner ; évidemment par LRAR.

Subsidiairement de lui rappeler que l'obligation de l'extranet ne se limite pas uniquement à l'article 2 qui concerne la liste minimale des documents relatifs au lot d'un copropriétaire.

Par **clall**, le **06/10/2025** à **13:39**

J'envoie ce jour au syndic un recommandé avec AR pour mettre à notre disposition le rapport de la SOCOTEC (avant l'AG 2025). Merci encore. Cordialement