



Une AG de copropriété tous les ans

Par **clall**, le **23/10/2024** à **08:50**

Bonjour , Je me pose la question de l'année de l'AG de copropriété ?
Dans le cas d'un mandat pour deux ans d'un syndic commençant le 25 septembre 2023.
Sachant qu'une assemblée générale au minimum doit avoir lieu tous les ans.
Pour l'année 2024, elle aurait du avoir lieu avant le 25 septembre 2024 ou avant le 31 décembre 2024 ?
Merci par avancernncordialement

Par **yapasdequoi**, le **23/10/2024** à **09:41**

Bonjour,
Ce n'est pas le mandat du syndic qui impose le rythme, c'est l'exercice comptable.
il ne commence pas forcément au 1er janvier.
Quelles sont les dates de votre exercice ?

Par **clall**, le **23/10/2024** à **11:09**

Ci dessous les dernières dates des comptes de la copropriété:
Relevé des charges et produits: fait le 20/07/2023
Apurement charges: 31/12/2022 (01/01/2022-31/12/2022)
Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2022 au 31/12/2022
Budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024
Compte de gestion général pour travaux de l'art.14-2 et opérations exeprionnelleshors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisés du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Par **clall**, le **23/10/2024 à 11:16**

De plus, je précise que dans le PV de l'AG du 29 septembre 2023, le syndic a été nommé pour 24 mois du 29 septembre 2023 au 28 septembre 2025.

Par **yapasdequoi**, le **23/10/2024 à 12:43**

L'exercice comptable est apparemment basé sur l'année civile.
L'article 14-1 de la loi 65-557
"L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent."
Demandez au conseil syndical d'organiser avec le syndic une AG prochainement pour approuver les comptes 2023.

Par **clall**, le **23/10/2024 à 14:16**

Merci pour votre réponse, mais nous n'avons pas de conseil syndical (j'en suis l'ancien président d'un CS réduit à une personne, mais le syndic a proposé une résolution pour m'évincer, ce qui a été fait).

Par **yapasdequoi**, le **23/10/2024 à 16:06**

Vous pouvez obtenir une AG en vous appuyant sur l'article 8 puis 50 du décret 67-223.
Il est anormal de ne pas approuver les comptes 2023 dans le courant de l'année 2024.
Rapprochez vous d'autres copropriétaires, trouvez des alliés et envisagez un changement de syndic.
Lui donner 2 ans de mandat n'est pas raisonnable.

Par **yapasdequoi**, le **23/10/2024 à 16:07**

PS: Sans conseil syndical, votre syndic a toute liberté de faire n'importe quoi. Si les copropriétaires ne sont pas capables de s'en rendre compte et de réagir, ils n'ont que le résultat de leur inaction.

Par **clall**, le **23/10/2024 à 18:47**

Je suis entièrement d'accord avec vous. Mais la situation est très particulière: petite résidence de 4 copropriétaires dont 2 commerces. Un clan s'est formé 2 commerçants + 1 propriétaire (mère d'une commerçante) soutenus à fond par le syndic (qui se maintient donc depuis 2006). J'ai bien essayé de le mettre en concurrence avec un autre syndic mais ce dernier toujours

rejeté par 3 voix contre la mienne. rnrnj'ai récemment découvert comme motif d'annulation d'une AG sous le titre "Abus de majorité ou de minorité". Extrait d'un commentaire d'un avocat

L'abus de majorité est caractérisé par une résolution adoptée contraire à l'intérêt collectif des copropriétaires dans le seul but de favoriser les intérêts personnels des copropriétaires majoritaires au détriment des minoritaires.

Le copropriétaire lésé doit démontrer le préjudice infligé sans contrepartie, ou encore une absence d'égalité de traitement entre les membres de la copropriété.

Exemple d'abus de majorité : le refus d'autoriser un copropriétaire à effectuer des travaux destinés à rendre le lot habitable et conforme aux normes de salubrité et de sécurité .

L'abus de minorité est caractérisé par une intention de nuire de la part de la minorité ou bien d'une utilisation de ses droits sans intérêt pour elle-même.

Cela consiste donc à voter contre, ou s'abstenir de voter des résolutions, les empêchant ainsi d'aboutir, alors même qu'elles sont dans l'intérêt général de la copropriété, ou qu'il n'y a pas d'intérêt à l'opposition.

Par le passé, j'ai subi ce genre de préjudice; la prochaine fois je saurai mieux me défendre avec l'aide par exemple d'un avocat.

Par yapasdequoi, le 23/10/2024 à 20:13

En copropriété c'est la majorité qui décide.

Ici votre problème est bien plus complexe qu'exposé au départ.

Et comme vous êtes en minorité, vous devrez vous incliner. Ou alors vous avez pas mal d'économies ...

Attention, il y a l'abus de majorité, mais également la procédure abusive.