



Ajout de résolutions dans l'avis de convocation

Par **clall**, le **19/02/2018** à **18:25**

Bonjour,

Trois mois avant l'avis de convocation, j'avais demandé au syndic d'inscrire des résolutions dans la prochaine assemblée générale. Un mois avant la date de l'assemblée générale, aucune de mes questions n'apparaît dans l'avis de convocation. Par recommandé avec AR j'ai demandé l'ajout de mes questions et au besoin reporter la date de l'AG. Refus du syndic, l'AG s'est déroulée à la date du syndic.

J'ai été contraint d'engager une procédure judiciaire (mes questions absentes concernaient la sécurité des résidents de l'immeuble).

Pour ma défense, mon avocat précise que "la jurisprudence admet que le syndic puisse procéder à l'ajout de résolution par le biais d'un ordre du jour complémentaire (Ccass, 3ème civ, 10 sept 2008, n°07-164448).

Question: cette jurisprudence étant relativement ancienne, est-elle toujours d'actualité ?

D'autre part, pouvez vous me donner l'interprétation de sa phrase: "il est surprenant que le syndic galvaude à ce point le déroulement des événements et les demandes de M. X (moi)".

Merci par avance

cordialement

Par **wolfram2**, le **19/02/2018** à **19:54**

Bonsoir

Votre demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'AG était-elle conforme aux dispositions de la loi et du décret portant statut de la Copro.

Ces professions dites réglementées, à base juridique pour la plupart bafouent la loi et les citoyens sachant que nous devons gaspiller nos deniers à payer un avocat pour porter l'affaire au TGI, même en référé ou sur Requête.

Quelle est la position du Conseil syndical sur ces Pb de Sécurité de la porte et de relations avec le syndic.

Bon courage. wolfram

Par nihilscio, le 19/02/2018 à 20:35

Bonsoir,

Non, cette jurisprudence n'est plus vraiment d'actualité. Car cet arrêt concerne une assemblée générale tenue en février 2004 alors que les dispositions portant sur les demandes d'inscription à l'ordre du jour ont été profondément modifiées en septembre 2004. Auparavant, à la réception d'une convocation, il était possible de demander un additif. Depuis, ce n'est plus possible : article 10 du décret 67-223 du 17 mars 1967.

Votre demande ayant été notifiée trois mois avant l'envoi de la convocation, le syndic avait le temps d'insérer votre question dans l'ordre du jour et il était tenu de le faire. Vous êtes donc fondé à lui reprocher d'avoir ignoré votre demande. Mais vous ne pouvez lui reprocher de n'avoir pas envoyé un additif sur la nouvelle demande adressée un mois avant la date de l'assemblée. Le délai était alors trop court et l'ordre du jour complémentaire, reçu hors délai, aurait été nul. Certes, aucun texte n'interdit au syndic de compléter l'ordre du jour initial par une nouvelle notification, mais à condition seulement que le délai prescrit, qui est de 21 jours, soit respecté.

Par clall, le 20/02/2018 à 07:47

Bonjour,

Merci Nihilscio, oui ma demande d'inscription des questions à l'ordre du jour de la prochaine AG était conforme aux dispositions de la loi. Ce que mon avocat a d'ailleurs bien mis en évidence.

Coté du Conseil syndical, il est réduit à 1 personne, c'est à dire moi et j'en suis le président (il s'agit d'une petite résidence de 4 copropriétaires). Je me bats depuis 2009 sur la sécurité des grilles métalliques qui condamnent les entrées de la résidence. je ne vous cache pas que mes relations avec ce syndic sont détestables ! Comme vous dites, il en faut du courage !

Par clall, le 20/02/2018 à 08:04

Bonjour,

Excusez moi, ma précédente réponse concernait Wolfram2 que je remercie!

C'est bien ce qui me semblait Nihilscio. Et la lecture de la jurisprudence de 2008 citée par mon avocat n'est pas claire sur ce sujet.

Il reste un autre point qui me gêne: en même temps que ma demande d'inscription à l'ordre du jour, j'avais demandé la convocation de l' AG sous un délai d'un mois et demi (donc à une date T). Le syndic n'ayant pas réagi, je pensais à une difficulté dans son emploi du temps pour respecter ma demande. J'espérais trouver mes question dans son avis de convocation. Dans ses conclusions, il me reproche de ne pas avoir fait un recours sous les 8 jours suite à son non respect à mon délai de convocation à la date T !

Ce syndic cumule une quantité impressionnante de mauvaise foi !!

Cordialement

Par nihilscio, le 20/02/2018 à 08:49

Il faut manifestement changer de syndic, mais les petites copropriétés comme la vôtre n'intéressent pas les professionnels dont les honoraires sont souvent prohibitifs. Une solution pourrait être que vous vous proposiez vous-même comme syndic en vous faisant assister par une association d'assistance aux copropriétés.

Par clall, le 20/02/2018 à 13:57

Bonjour,

Lag0: en plus c'est un syndic professionnel (je ne crois pas qu'on puisse trouver pire) !!!

Nihilscio: tout à fait d'accord, mais c'est pas sûr que les autres copropriétaires voteront le changement. Voyez vous au début de la copropriété, j'ai été syndic bénévole pendant 4 ans, avant que je donne ma démission. Personne d'autre ne voulant prendre la relève, ils ont saisi le TGI pour qu'un syndic pro soit mis en place. c'est celui là que nous subissons depuis 12 ans !!

La meilleure solution c'est que je mette en vente mon logement après les 2 procédures en cours (une en Cour d'Appel, l'autre au TGI).

cordialement