



Le Règlement ne prévaut pas sur la Loi

Par **Isatis_108**, le **22/03/2016** à **15:34**

Bonjour,

"Le Règlement de copropriété ne prévaut pas sur la loi"

Il ne peut évidemment pas être contraire à la loi, mais ne peut-il être plus favorable aux propriétaires (comme cela s'est déjà vu dans d'autres aspects du droit) ?

Prenons l'exemple de la date de l'AG, la loi donne au syndic six mois après la clôture de l'exercice mais qu'en est-il si le règlement indique de son côté 3 mois ?

En cas de conflit, quelle date retenir ?

Ne sachant trop comment m'y prendre pour trouver l'info, auriez-vous des pistes et/ou des références...

Merci

Où et comment chercher des infos quand il y a des doutes, sans pour autant envahir le forum de questions...

Par **morobar**, le **22/03/2016** à **16:15**

Bonjour,

[citation]Le Règlement de copropriété ne prévaut pas sur la loi"

[/citation]

Mais si.

C'est une convention entre particuliers dont les termes sont libres sauf ceux relatifs à des dispositions d'ordre public.

[citation]Prenons l'exemple de la date de l'AG, la loi donne au syndic six mois après la clôture de l'exercice mais qu'en est-il si le règlement indique de son côté 3 mois ?

[/citation]

Le syndic n'est pas copropriétaire. Il faut donc compléter son mandat en ce sens.

Mais comme la loi ne prévoit pas de sanction en cas de dépassement du délai d'organisation après cloture...

Par **Isatis_108**, le **22/03/2016 à 21:47**

Si la loi ne prévoit pas de sanction, cela met quand même en défaut un syndic qui n'a pas répondu à la demande du Conseil Syndical(AR)sous prétexte que la loi lui accorde six mois et non trois, selon sa formulation reprise comme titre de ma question !

En tous cas cela permet de lui mettre sérieusement la pression pour obtenir les comptes et une AG au plus tôt.

Merci de votre aide

Par **morobar**, le **24/03/2016 à 08:30**

Bonjour,

Pression restant discutable.

Il vaut donc mieux prévoir, le cas échéant, son, remplacement, car se retrouver sans syndic c'est pire que tout, et cela en général coute cher.

Le conseil syndical a pour mission d'aider et de contrôler la gestion du syndic.

Par **talcoat**, le **27/03/2016 à 11:39**

Bonjour,

Il faut que le contrat du syndic précise cette disposition du règlement de copropriété qui est plus restrictif et prime sur la réglementation.

Cordialement

Par **Tisuisse**, le **27/03/2016 à 13:57**

Bonjour,

Pas forcément talcoat. En l'occurrence le délai de remise des comptes est prévu dans les 6 mois après la clôture de l'exercice comptable mais rien n'interdit, par le règlement de

copropriété, de ramener ce délai à 3 mois maxi et le syndic n'est pas sensé l'ignorer puisqu'il détient un exemplaire de ce règlement de copropriété dans le dossier de la résidence qu'il gère, à lui de prendre ses dispositions en ce sens pour que le travail soit fait en temps et en heure.

Par **morobar**, le **27/03/2016** à **15:52**

Bonsoir,

Comme je l'ai rappelé, le syndic n'est pas copropriétaire et le règlement ne lui est pas applicable.

C'est une convention sous seing privé qui lie exclusivement les membres du syndicat et qui n'est pas opposable aux tiers.

Il faut donc que le mandat confié en AG prévoit cette disposition.

Par **talcoat**, le **27/03/2016** à **17:57**

Je confirme mon propos qui a mal été interprété par @Tisuisse: le syndic doit respecter les dispositions plus restrictives du règlement de copropriété et s'y adapter, sachant que son contrat (signé en AG) mentionnera cette exigence.