



INOBSERVATION DES REGLES DE CONVOCATION EN AG

Par **mayerling**, le **18/07/2016** à **13:57**

je suis dans une copropriété de 2 copropriétaires, ce qui engendre des conflits car aucune majorité ne se dégage en A.G

MA QUESTION : le syndic professionnel que nous payons a fait des erreurs

1ère erreur : il a convoqué l'AG sans respecter le délai de 21 jours : il a envoyé la convocation en recommandé le 6 juin à 16 h 16 et j'ai réceptionné cette convocation le 7 juin et nous sommes convoqués pour le 28 juin.

2ème erreur : il a élaboré seul l'ordre du jour si bien qu'il n'y a qu'un seul point mentionné à l'ordre du jour

3ème erreur : il a élaboré seul le budget prévisionnel

A toutes fins utiles, je signale que les 2 copropriétaires sont au Conseil Syndical et que nous sommes désignés lors de l'AG et que nos noms sont donc repris sur les procès-verbaux.

QUI DOIS-JE ASSIGNER : le SYNDIC ou le SYNDICAT des COPROPRIETAIRES ?

C'est le syndic qui a commis les erreurs, pas le syndicat

merci de m'indiquer comment procéder.

Cordialement

Par **santaklaus**, le **23/07/2016** à **11:48**

Bonjour,

1) Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demande qu'en défense, même contre des copropriétaires pour :

- le fonctionnement de la copropriété, notamment le recouvrement des charges, l'exécution des dispositions du règlement,
- la réparation d'un dommage causé à la copropriété.

2) Dans votre cas, il s'agit d'une action individuelle en qualité de copropriétaire contre le syndic.

Chaque copropriétaire peut exercer directement une action en justice sans avoir besoin de l'autorisation de l'assemblée.

Vous devez lui transmettre une assignation en justice devant le Tribunal de Grande Instance via un Avocat. Vous avez un délai de 2 mois à compter de la notification du PV d'AG par le

syndic. Seuls les copropriétaires opposants et défaillants peuvent faire ce recours.

A-Non respect du délai de 21 jours

S'agissant de la contestation de l'assemblée générale pour irrégularité de la convocation, seul le(s) copropriétaire(s) non convoqué(s) ou irrégulièrement convoqué(s) peu(ven)t se prévaloir de l'irrégularité de la convocation à l'assemblée générale

B-Elaboration de l'ordre du jour

C'est l'art 10 du décret de 1967 :

« 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. »

Connaissez vous la date d'AG suffisamment à l'avance pour demander de porter des résolutions à l'ordre du jour ?

Car, les copropriétaires n'ont donc pas à attendre d'avoir été convoqué à l'AG pour demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour.

Ils doivent simplement notifier leur question dans un délai suffisamment éloigné de la date à laquelle se tient l'AG.

C-Elaboration du budget prévisionnel seul

L'article 18 de la loi du 10/07/165 prévoit que l'élaboration du budget prévisionnel doit obligatoirement être établi en concertation avec le conseil syndical.

Santaklaus