Image not found or type unknown

QUESTIONS VALABLES À L'A.G COPROPRIÉTÉ

Par **ARNOUX**, le **09/12/2016** à **14:41**

Bonjour, j'ai fait poser une question à l'ODJ de l'AG de copropriété concernant mon propre lot par une personne de ma famille en son nom propre également copropriétaire d'un autre lot distinct. On me dit qu'il n'est pas possible pour un copropriétaire de poser en son nom propre une question concernant un autre lot que le sien. Est-ce exact et en vertu de quel décret ? merci

Par **beatles**, le **09/12/2016** à **17:12**

Bonsoir,

Il n’existe que l’article 10 du décret n° 67-223 qui fixe les conditions pour l’inscription d’une question à l’ODJ :

À 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.
Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.
À l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Cdt.

Par **ARNOUX**, le **09/12/2016** à **18:48**

j'ai du mal m'exprimer car ce n'était pas l'objet de ma question;j'essaye de la reformuler différemment: est-il possible que un copropriétaire d'un lot lambda pose une question sur le lot d'un autre copropriétaire lambda auquel il n'est rattaché en rien (mon voisin de pallier par exemple posant une question concernant mon propre lot à ma place) ? Oui ou Non (il semblerait que ce soit NON mais en vertu de quel article ?

Par **beatles**, le **09/12/2016** à **19:06**

Bonsoir,

Le premier alinéa de l'article est très explicite !

Sinon formulez clairement cette question et il sera possible d'essayer de vous répondre !

Cdt.

Par **ARNOUX**, le **09/12/2016** à **23:15**

quelqu'un vient de me la donner: c'est du droit civil "nul ne peut agir pour autrui“

Par **beatles**, le **10/12/2016** à **09:03**

Bonjour,

Que vient faire le droit civil pour l'inscription d'une question à porter à un ODJ.

Une assemblée générale n'est pas un tribunal et n'est pas soumise au Code de procédure civile.

Cdt.

Par **ARNOUX**, le **11/12/2016** à **22:47**

eh bien le droit de la copropriété découle du droit civil et notamment de son article 31

Par **beatles**, le **12/12/2016** à **09:26**

Bonjour,

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Une assemblée générale n'est pas une salle d'audience où se déroule un procès « soumis » au Code de procédure civile (https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070716) ; et le syndic n'est pas le Procureur de la République « qui dispose d'un droit d'action et d'intervention pour la défense de l'ordre public. »

Un syndic n'est pas un juge et au lieu de répéter ce que l'on vous souffle (dans le sens que vous souhaitez) je vous rappelle ce fameux article 31 du Code de procédure civile : *« L'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention, ou pour défendre un intérêt déterminé. »* ; complété par l'article 32 : *« Est irrecevable toute prétention émise par ou contre une personne dépourvue du droit d'agir. »* !

Ce n'est qu'un Juge qui peut décider si un copropriétaire peut poser une question à la place d'un autre copropriétaire ; encore faudrait-il qu'un copropriétaire, dans un délai de deux mois, saisisse le tribunal si la résolution est adoptée, et, que ce copropriétaire ait été absent ou contre la décision.

Cdt.

Par **beatles**, le **12/12/2016** à **14:27**

Bonjour,

Janus vous faites justement une réponse logique à une question qui ne l'est pas et qui plus est elle est du genre devinette : l'on ne sait pas, mais l'on se doute, que le poseur de question lambda n'est pas l'intervenant bien qu'il dise le contraire dans son post initial.

Procès civil = Assemblée générale de copropriété !
Droit civil = Code de procédure civile !
Droit de la copropriété = Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis !

Comme vous, dans ma première réponse, je demande plus d'éclaircissements qui ne viennent pas ; notre « ami » veut tout simplement que l'on lui dise, pour le conforter, que cela est interdit… mais qui l'interdit ?

Surement pas l'article 10 du décret et pas plus la recommandation n° 2 de la Commission Relative à la Copropriété (http://www.coproconseils.fr/crc2-ordre-du-jour-assemblee-generale-coproprietaires/) ; Rappelle : *« que le syndic n'est pas le juge de l'opportunité de l'inscription quand bien même les documents nécessaires à une décision valide n'auraient pas été joints à la demande d'inscription »* ; Recommande au syndic : *« - de retenir toutes les questions ayant été notifiées depuis la dernière assemblée générale pour les inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ; - d'appeler l'attention du demandeur lorsque la question ne peut prospérer pour quelques motifs que ce soit ; »*.

Conclusion : Le syndic ne peut avertir le demandeur que de ce que je rappelle dans le dernier

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

alinéa de mon précédent post.

Nous lui conseillons donc plus de franchise et de ne pas s'emberlificoter (lui ou d'autres) dans des démarches « douteuses ».

Cdt.

Par **ARNOUX**, le **14/12/2016** à **23:10**

Désolé de vous contredire quelque peu mais après vérification auprès de mon Notaire, les questions d'une AG doivent respecter les principes du droit civil dont découle le droit de la copropriété, ce qui s'appelle la hiérarchie des normes comme l'a souligné beatles; en l'espèce l'article 31. Aucun "arrangement" contractuel ne peut déroger à la Loi générale autre grand principe fondateur du droit.

Par **beatles**, le **15/12/2016** à **12:11**

Bonjour,

Si les notaires étaient des spécialistes incontournables de la copropriété cela se saurait !

Faites un tour sur Légifrance pour constater leurs rappels à l'ordre !

Au fait, connaissez-vous la copropriété dite horizontale type Stemmer, condamnée par la justice tant administrative que judiciaire ; il a bien fallu que les actes soient dressés par des notaires nous dirons pour le moins pas très regardants !

La source notariale aurait plutôt du plomb dans l'aile concernant le mécanisme de la copropriété !

Pour mémoire, la Commission Relative à la Copropriété (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006057649&dateTexte=20140218) avait été mise en place par les ministères de la justice et du logement, justement pour faire des recommandations (https://www.senat.fr/questions/base/2014/qSEQ140411220.html) ; la Présidence de M. Pierre Capoulade (http://www.informationsrapidesdelacopropriete.fr/les-acteurs/1144-nd-578-lhomme-de-la-copropriete-lmonsieur-pierre-capoulader?start=1) montre bien que cette commission a été prise très au sérieux par la Cour de cassation.

Si votre notaire était aussi pointu que vous voulez nous le faire croire, il aurait dû se contenter de la lecture de l'article 10 du décret et de la recommandation n° 2 de la CRC (voir sa composition à l'article 2), à moins d'avoir une autre « lecture » que M. Pierre Capoulade… rappelez-nous le nom de votre notaire !

Un notaire n'interprète pas la loi, il la respecte !

Cdt.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés