



Non inscription ordre du jour élection conseil syndicale...

Par Visiteur

La convocation à la prochaine AG (fin juillet) ne mentionne pas dans son ordre du jour l'élection des conseillers syndicaux alors que le règlement de copropriétés stipule qu'ils sont élus pour trois ans et que la dernière élection date de l'AG de 2006.

Quelles voies s'offrent elles à moi pour faire respecter et le règlement de copropriété et la loi?

Merci de votre réponse.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 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.

Vous pouvez donc tout à fait faire inscrire à l'ordre du jour l'élection des nouveaux délégués syndicaux en effectuant une notification auprès de votre syndic (le recommandé AR n'est pas obligatoire mais vivement conseillé).

Si le syndic refuse ou ne vous écoute pas, il sera alors opportun d'intenter une éventuelle procédure judiciaire à la suite de l'assemblée générale.

Très cordialement.

Par Visiteur

Je crains de ne pas m'être fait comprendre.

Votre réponse me semble correspondre à un point d'ordre du jour non régi par un texte. Hors en l'occurrence, il s'agit d'un point qui selon le règlement de copropriété doit revenir tous les trois ans voir moins si le conseil ne réunit plus au moins de quatre membres.

Je vous aurais posé la même question si une résolution relative au quitus de la gestion du syndic, à l'approbation des comptes ou encore au vote du budget prévisionnel manquait et je ne peux croire que vous m'auriez répondu de la sorte. Comment un copropriétaire pourrait il anticiper que le syndic omettra un point relevant de la réglementation permettant à celui-là d'en demander l'inscription à l'ordre du jour dans les délais légaux? C'est absurde.

Par ailleurs, selon votre réponse, un syndic qui désirerait agir sans contrôle n'aurait qu'à omettre d'inscrire à l'ordre du jour les questions 'gênantes'. C'est tout aussi absurde.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Comment un copropriétaire pourrait il anticiper que le syndic omettra un point relevant de la réglementation permettant à celui-là d'en demander l'inscription à l'ordre du jour dans les délais légaux? C'est absurde.

Par ailleurs, selon votre réponse, un syndic qui désirerait agir sans contrôle n'aurait qu'à omettre d'inscrire à l'ordre du

jour les questions 'gênantes'. C'est tout aussi absurde.

Si vous partez dans cette direction, je dirais qu'il est tout aussi absurde de venir interroger un juriste pour savoir qu'est-ce qu'il peut faire contre un syndic qui agirait en violation du règlement de copropriété mais sans savoir s'il va vraiment le faire.

En outre, cette élection doit partie de l'ordre du jour quand bien même elle est prévue par le règlement de copropriété ce qui a pour effet que déjà avant l'AG, vous savez si ce vote va être effectué. Dans le cas contraire, vous avez alors la possibilité de le faire rajouter. Je ne vois pas du tout en quoi cela est absurde.

Par suite, si le syndic manque à son devoir quant à l'organisation des elections, l'AG pourra mettre en cause sa responsabilité devant les juridictions judiciaires.

Très cordialement.

Par Visiteur

Excusez moi, mais ça n'est pas votre réponse que je qualifiais d'absurde mais la situation de fait qu'elle implique: la violation (c'est votre terme), en l'occurrence effective, du règlement de copropriété par le syndic ne peut être constatée qu'après réception de la convocation or la loi SRU oblige à adresser les adjonctions à l'ordre du jour avant son expédition!

Le dernier paragraphe de votre réponse me conforte dans mon jugement considérant que le syndic a commis pour le moins une erreur mais que je dois attendre le déroulement de l'AG pour mettre en cause sa responsabilité mais aussi que la copropriété n'aura plus de conseil syndical.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Excusez moi, mais ça n'est pas votre réponse que je qualifiais d'absurde mais la situation de fait qu'elle implique: la violation (c'est votre terme), en l'occurrence effective, du règlement de copropriété par le syndic ne peut être constatée qu'après réception de la convocation or la loi SRU oblige à adresser les adjonctions à l'ordre du jour avant son expédition!

Le dernier paragraphe de votre réponse

Prévenez quand même le Syndic si c'est un oubli de leur part. En effet, ils ont tout à fait le pouvoir de rajouter eux mêmes cette question à l'ordre du jour en délivrant une nouvelle convocation à l'assemblée générale: 3e Civ. - 10 septembre 2008. CASSATION PARTIELLE N° 07-16.448. - CA Montpellier, 17 avril 2007.

Très cordialement.