



Copropriété : convocation AG par mail

Par Jimmy17

Bonjour,

Petite copropriété de 6 appartements avec gestion bénévole, nous avons tous été d'accord, il y a quelques années pour simplifier cette gestion en convoquant l'AG annuelle, et transmission des documents par mail, en respectant bien entendu largement les délais légaux de convocation.

L'un des copropriétaire est maintenant âgé et ses fils cherchent à nous compliquer les choses en prétendant faire annuler la dernière AG car la convocation n'a pas été faite en LR Ar à son père.

Je précise qu'ils ne sont jamais présents au AG et que nous avons des difficultés pour obtenir le paiement des appels de fonds pour travaux...

En plus de la convoc par mail au père, une copie pour info est adressée à un des deux fils.

Pouvez vous nous dire si, comme il le prétend, le fils peut faire annuler notre AG alors qu'il n'était pas présent au motif que la convocation n'a pas été faite par Lr ar postal.

Merci pour votre retour

Par Nihilscio

Bonjour,

Malgré tout ce que vous pouvez reprocher à ce copropriétaire, son fils a raison. Vous ne respectez pas les dispositions de l'article 64 du décret 65-557 du 17 mars 1967 :

Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 susvisée et le présent décret sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai qu'elles font, le cas échéant, courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

Toutefois, la notification des convocations prévues au présent décret ainsi que celle de l'avis mentionné à l'article 59 ci-dessus peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Vos assemblées sont annulables. Si l'annulation est demandée, le juge annulera. Ce sera automatique.

Si la menace est sérieuse, mieux vaudrait convoquer à nouveau l'assemblée, dans les règles cette fois.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il ne faut pas confondre l'envoi par mail et la lettre recommandée électronique (LRE).

Celle-ci nécessite l'accord préalable de chaque copropriétaire.

Par Jimmy17

C'est en effet le cas, tous les copropriétaires étaient d'accord pour des envois par mail et pour ce faire les 6 avaient remis les coordonnées mail pour ces correspondances.

Si nous sommes dans l'illégalité de ne pas convoquer en Lr ar (frais à charge de chacun ?) Le fils peut-il se substituer à son père pour agir en justice contre le syndic bénévole ? Il semble agir de son propre chef sans même en référer à ses parents qui sont pour nous les seuls à pouvoir agir en leur qualité membres de la copro.

Merci pour votre aide.

Par yapasdequoi

Connaissez vous ce récent article ?

Article 42-1 Version en vigueur depuis le 11 avril 2024

Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 38

Les notifications et les mises en demeure sont valablement faites par voie électronique.

Les copropriétaires peuvent, à tout moment et par tout moyen, demander à recevoir les notifications et les mises en demeure par voie postale.

Le syndic informe les copropriétaires des moyens qui s'offrent à eux pour conserver un mode d'information par voie postale.

Vous devez respecter le dernier alinea... Par contre aucun détail n'est donné pour la mise en oeuvre.

En attendant la jurisprudence, il est préférable d'utiliser la lettre recommandée électronique plutôt qu'un simple mail pour lequel vous n'avez ni preuve de réception ni certitude que le destinataire est le bon.

un peu de lecture :

[url=https://www.coproconseils.fr/copropriete-convoque-par-e-mail/]https://www.coproconseils.fr/copropriete-convoque-par-e-mail/[/url]

Par Nihilscio

Il n'est pas seulement préférable d'utiliser la lettre recommandée électronique, c'est obligatoire sauf si l'on adopte la remise en mains propre contre récépissé ou émargement. Il y a la même différence entre un simple mail et une lettre recommandée électronique qu'entre une lettre simple et une lettre recommandée sur support papier.

Le fils ne peut pas se substituer à son père pour agir en justice.

Par Isadore

Bonjour,

Tant que le père n'est pas sous tutelle (ou mesure de protection similaire), ou ne mandate pas son fils pour agir à sa place ou ne décède pas, le fils ne peut en effet rien faire. Et vous êtes en droit de l'ignorer ou de le prier de voir avec ses parents. Il est juridiquement étranger à la copropriété.

Mais vous êtes à la merci d'un accident de la vie, et pas seulement chez ce copropriétaire... ou tout simplement un des propriétaire peut vendre ou donner son bien à un tiers qui sera en droit d'agir pour demander une annulation d'AG.

Honnêtement vu le prix du recommandé (postal ou numérique) par rapport à la sécurité juridique qu'il apporte, c'est dommage de s'en priver. Il suffit de comparer cela avec le tarif horaire d'un avocat.

Au passage, si vous n'en avez pas, envisagez de souscrire un contrat de protection juridique pour le syndicat, à voter à la prochaine AG.

Par Jimmy17

Merci à tous .

Le lien sur les échanges électroniques de Yapadquoi) est très intéressant et va nous être bien utile., de même que les autres commentaires.

Par Jimmy17

Merci à tous .

Le lien sur les échanges électroniques de Yapadquoi) est très intéressant et va nous être bien utile., de même que les autres commentaires.

Par yapasdequoi

Un autre aussi :

[url=https://www.clcv.org/coproprietaires/copropriete-la-notification-electronique]https://www.clcv.org/coproprietaires/copropriete-la-notification-electronique[/url]