



Demande d'inscription d'une résolution omise dans la convocation

Par **Tioneb13**, le **08/01/2016** à **18:45**

Bonjour,

j'ai envoyé le 21 août 2015 un recommandé avec AR à Foncia, Syndic[/b], pour une inscription à l'ordre du jour de la prochaine AG qui a lieu à la fin de chaque année.

Deux résolutions étaient à inscrire à l'ordre du jour[/b] :

-1/ obtenir l'autorisation d'alimenter en électricité un box situé en sous-sol du bâtiment C, à partir d'un appartement situé au rez-de-chaussée d'un bâtiment D contigu (pour son éclairage interne),

-2/ une autorisation d'aménager un jardin privatif.

L'assemblée a eu lieu le 10 décembre et je m'aperçois que ma demande n'y avait pas été inscrite à l'ordre du jour (reçu le 14 novembre 2015).

Cela me crée un préjudice : l'appartement a été loué le 12 décembre en informant la locataire que

-l'alimentation en électricité pour l'éclairage du box, et
-l'aménagement de la terrasse et du jardin,
seront faits, dès l'autorisation de l'AG.

Je n'ai pas envie d'attendre 2017 pour pouvoir faire ces aménagements. L'AG suivante sera faite fin 2016.

La responsabilité du syndic est engagée : que faire ?

Demander au syndic une nouvelle AG extraordinaire avec ces deux résolutions ? Combien de copropriétaires se déplaceront ? Il faut obtenir l'article 25.b de la loi du 10 juillet 1965, sachant que la copropriété est constituée de deux blocs d'immeuble en forme de L. Chaque immeuble est identifié en A B C et D.

L'appartement est situé dans le bâtiment D et le box en sous-sol : dans le bâtiment C.

L'entrée de tous véhicules pour accéder aux box situés sous les bâtiments C et D qui sont contigus, se fait par le bâtiment C.

Les blocs de bâtiments A et B sont distants et détachés des bâtiments C et D.

Est-il possible de ne convoquer que les copropriétaires concernés ? à savoir : ceux des bâtiments C et D ? sachant que les travaux sont à ma charge ?

Avec mes remerciements.

Par **youris**, le **08/01/2016** à **19:08**

bonjour,

un préjudice doit être certain et actuel et comme l'a.g. pouvait refuser de voter, vous n'aviez aucune certitude que votre locataire pouvait disposer de vos aménagements surtout avec une A.G. le 10 décembre et le début de votre location le 12 décembre.

comme le délai de convocation est de 21 jours, vous pouviez peut être encore demander au syndic de renvoyer un nouvel ordre du jour à ses frais si c'est lui qui a commis cet oubli.

salutations

Par **Tioneb13**, le **09/01/2016** à **23:00**

Salut Youris,

il n'était pas possible pour le syndic d'envoyer un additif avant le délai de 21 jours.

En effet, l'assemblée a eu lieu le 10 décembre si on remonte de 21 jours en arrière, cela donne un délai à partir du mercredi 18 novembre.

La lettre de convocation est arrivée le 14 novembre, un samedi. Il restait donc 3 jours pour respecter les 21 jours avant l'AG, ce qui rendait impossible l'envoi d'un additif.

Ce n'est pas la première fois que Foncia fait des erreurs. Les demandes ont été faites en septembre 2009. Foncia m'a envoyé à ma nouvelle adresse une confirmation en AR indiquant que mes demandes seraient inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée à venir.

Je n'ai jamais reçu cette convocation, ni le PV d'AG qui ont été envoyés à l'ancienne adresse pour laquelle un abonnement d'un an 1/2 avait été souscrit à la poste pour envoyer le courrier à la nouvelle adresse. L'abonnement a dû se terminer l'été 2009.

Foncia a bien envoyé la confirmation à la nouvelle adresse, mais pas la convocation, ni le PV. Par contre pour les appels de charge : aucun problème pour les recevoir à la nouvelle adresse;

Une nouvelle demande a été faite dans les années suivantes : L'AG la refusée sans motif. J'ai demandé au TGI de m'autoriser à faire des aménagements en démontrant que des copropriétaires ont aménagé leur jardin ou éclairé leur box sans demandes d'autorisation, comme le démontrent les PV des AG des années antérieures.

Le juge a annulé la décision de l'assemblée de me refuser l'autorisation de faire ces

aménagements et ne pouvait pas m'autoriser à les faire pour le motif que les aménagements privatifs existants avaient été faits sans autorisation et m'a proposé de faire une demande à une autre AG, ce que je viens de faire fin 2015.

Quant à la locataire qui a pris l'appartement après la visite des lieux dans l'état où ils se trouvent, je lui ai dit qu'une demande d'aménagement avait été faite au mois d'août et que j'attendais le PV de l'AG pour pouvoir réaliser les aménagements.

Aujourd'hui, il va falloir lui annoncer que le syndic n'a pas inscrit à l'ordre du jour mes demandes et je n'ai pas l'intention d'attendre 2017 pour avoir l'autorisation de l'AG de 2016, ou l'autorisation judiciaire, pour pouvoir réaliser ces deux aménagements.

Concernant la terrasse et le jardin, il est devenu difficile d'accès par la porte-fenêtre de l'appartement, étant donné qu'il y a eu des effondrements de remblais le long des murs des sous-sols se trouvant sous les appartements et la terrasse posée sur ces remblais effondrés où, à l'époque de la construction, il était difficile de tasser des remblais dans des angles de mur fermés en L où devaient se trouver enfouis des mottes de terre et déchets de construction en tout genre (immeuble construit en 1990). Normalement, les frais de remblaiement pour mettre à niveau le jardin privatif avec l'appartement devraient être à la charge de la copropriété, puisque le terrain appartient à la copropriété et que j'en n'ai que la jouissance (qui est compromise).

Vous me dites que le syndic peut faire une nouvelle assemblée à ses frais. Je suis bien d'accord avec vous.

Le vote à l'article 25, pour être valable, doit correspondre à la majorité absolue de toutes les voix de tous les copropriétaires, qu'ils soient présents ou non à l'assemblée.

Si l'assemblée ne dégage pas une majorité absolue, deux cas peuvent se présenter :

- 1. Si le projet a recueilli au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires, présents ou non, la même assemblée peut statuer, dans un second vote, à la majorité de l'article 24.
- 2. Dans le cas contraire, la convocation d'une seconde assemblée dans le délai de trois mois peut permettre de statuer à la majorité de l'article 24.

Je voudrais trouver une solution dans les deux mois de la réception du PV de l'AG du 10 décembre 2015.