



Mise en demeure pour organiser une AGE

Par **Syndic bénévole 78**, le 12/03/2021 à 17:35

Bonjour

Dans notre copropriété à 2, où je suis copropriétaire majoritaire et syndic bénévole (depuis maintenant 4 ans, nommé la dernière fois en juin 2020), mon copropriétaire me dénie le statut de syndic et considère donc qu'il y a une situation de carence.

Après un 1er recommandé, il vient de me mettre en demeure, par un courrier d'avocat, d'organiser une AGE pour désigner un syndic professionnel.

Sachant que je réfute totalement ses arguments, tant sur le fond (ma désignation a respecté tous les critères légaux) que sur la forme (notamment et principalement en raison du dépassement du délai légal de 2 mois pour contester une décision d'AG, et du fait que c'est maintenant le copropriétaire majoritaire qui désigne le syndic dans une copro à 2), comment dois-je procéder ?

Puis-je me contenter de répondre à l'avocat en recommandé en indiquant le motif de mon refus ?

Ou dois-je tout de suite passer par un avocat (le sien me demande les coordonnées du mien) ?

Et dans ce cas, quelle possibilité aurai-je de me faire rembourser les frais que je vais engager ?

Ou encore, ai-je intérêt à organiser l'AGE demandée (sachant que je viens de le convoquer à une AG ordinaire et de me renommer syndic, en vertu des articles 41-16, 1° et 41-17), et de voter ensuite contre sa proposition ?

Merci pour vos conseils.

Par **wolfram2**, le 12/03/2021 à 19:10

Bonjour

Renvoyez l'avocat à la lecture des textes ci-dessous sur le statut de la copro, les articles vers la fin qui traitent de la copro à 2 copropriétaires. Vérifiez, encore plus vers la fin (art. 43), si ces articles sont d'ordre public, cad toute clause contraire est réputée non écrite.

De tout coeur avec vous. Mais n'abusez pas faut vivre ensemble. Wolfram

Par **Syndic bénévole 78**, le **13/03/2021** à **17:59**

Merci Wolfram de votre réponse.

Mais je ne trouve aucune mention, ni dans l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, ni dans la loi de 1965, ni dans le décret de 1967, indiquant si les articles sont d'ordre public ou non.

La seule mention que j'ai trouvée, dans l'ordonnance, est celle de l'entrée en vigueur au 1er juin 2020.

Encore merci

Par **wolfram2**, le **13/03/2021** à **18:51**

Bonjour

L'article 43 de la loi 65-557 déclare d'ordre public les articles relatifs aux copros à deux copropriétaires.

Pb la durée max du mandat de syndic est de 3 ans. Mais voyez les ordonnances Covid, il doit y avoir des articles le prolongeant.

Vous pouvez toujours indiquer qu'en copro, il y a des AG, mais pas d'AGE.

Très cordialement, mais essayez de le ramener à la raison en vous référant aux articles des textes indiqués ci-dessous qui définissent le statut de la copro. Ils sont mis à jour compte tenu des ordonnances. Qui, elles, doivent être approuvées par le parlement.

wolfram

Par **Syndic bénévole 78**, le **13/03/2021** à **19:17**

Merci beaucoup, je n'avais effectivement pas trouvé cette info.

Concernant la durée de 3 ans que vous mentionnez (il me semble du fait de Décr. 1967, art. 28), j'ai l'impression qu'elle ne concerne que la durée d'UN mandat, sans empêcher une nouvelle désignation à la suite.

Le dernier alinéa de cet article mentionne en effet :

« Le syndic peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale pour les durées prévues à l'alinéa précédent. »

Merci de vos précisions et de votre disponibilité