Image not found or type unknown

Non respect du délai de convocation AG

Par **janus2fr**, le **23/06/2022** à **07:16**

Bonjour,

Puisque l'on parle beaucoup copropriété ici, une question...

Je viens de recevoir ma convocation pour l'AG annuelle avec un délai d'à peine 2 semaines. Aucun évènement ne justifie un délai raccourcis par rapport aux 21 jours prévus par le décret.

Quelles peuvent être les conséquences de cette faute du syndic ?

Par **yapasdequoi**, le **23/06/2022** à **08:46**

Bonjour,

Quelle est la date de 1ere présentation de ce courrier ?

Le risque c'est l'annulation de l'AG selon l'article 42. Mais si personne ne réagit, il ne se passera rien.

Que dit le conseil syndical ?

Par **beatles**, le **23/06/2022** à **10:05**

[quote]La dictature censure toutes critiques et agresse la démocratie.[/quote]
Bonjour janus2fr,

Cet arrêt de la Cour de cassation du 14 mars 2019 (pourvoi n° 18-10.379) vous donnera la réponse.

Donc pour pouvoir faire annuler l'assemblée générale dans sa totalité il vaut mieux ne pas y assister, sinon vous ne pourriez que demander l'annulation des seules résolutions où vous seriez opposant à la décision prise.

Cdt.

Par **Marck.ESP**, le **23/06/2022** à **11:04**

Hello janus,
Le convocation n'est pas régulière si elle concerne l'AG annuelle "normale".
Il existe en effet des exceptions, par exemple en cas d'urgence suite à un évènement météorologique ou technologique, ou encore pour une AG dite "de rattrapage", faisant suite à une précèdente, pour un nouveau vote sur une résolution.

Par **janus2fr**, le **23/06/2022** à **11:25**

[quote]
Quelle est la date de 1ere présentation de ce courrier ?

[/quote]
J'ai réceptionné le courrier lors de sa première présentation, comme déjà dit, à peine 2 semaines avant la date de l'AG. Et ce n'est pas un retard de la Poste, la date d'envoi ne respecte même pas le délai de 21 jours.

[quote]
Que dit le conseil syndical ?

[/quote]
J'ai envoyé un mail au syndic et au conseil syndical pour rapporter ce problème de délai, seul le CS m'a répondu (le syndic fait le mort). Le CS déplore tout comme moi ce problème et d'après son président, ce n'est pas faute d'avoir relancé plusieurs fois le syndic pour qu'il envoie les convocations.

[quote]
Le convocation n'est pas régulière si elle concerne l'AG annuelle "normale".

[/quote]
J'ai bien précisé que c'est le cas.

[quote]
Donc pour pouvoir faire annuler l'assemblée générale dans sa totalité il vaut mieux ne pas y assister, sinon vous ne pourriez que demander l'annulation des seules résolutions où vous seriez opposant à la décision prise.

[/quote]
Perso, je n'ai pas le projet de faire annuler l'AG, mais ce qui m'inquiète, c'est qu'il va y avoir un vote pour des travaux auxquels je tiens, et qu'en cas de vote positif, un copropriétaire fasse annuler ce vote, ce qui retardera les travaux qui deviennent nécessaires...

Par **Marck.ESP**, le **23/06/2022** à **12:03**

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

C'est en effet dans le champ du possible, car comme dit plus haut, la réception de la convocation hors du délai légal (d'ordre public), peut déboucher sur l'annulation de l'AG si un recours judiciaire est introduit par un copropriétaire souhaitant contester les résolutions auxquelles il s'est opposé, ou n'a pas participé.

Par **santaklaus**, le **23/06/2022** à **12:26**

Bonjour,

Il existe une porte de sortie.

ll est de jurisprudence constante qu'est nulle l'Assemblée convoquée sans respecter le délai de vingt-et-un jours **alors qu'aucune urgence n'est constatée.**

Dans le cadre d'une procédure judiciaire, si le juge constate que le délai réglementaire de 21 jours n'a pas été respecté, se posera la question de savoir si c'est parce qu'une urgence particulière l'y autorisait.

Le syndic n'est pas tenu à ce délai si la convocation est faite en urgence. C'est le juge qui apprécie ces éléments du dossier pour se prononcer sur la réalité de l'urgence.

C'est la raison pour laquelle, l'article 9 du décret indique,

" Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long."

Au syndic et à vous de mettre en avant l'urgence necessaire des travaux à voter.

SK

Par **beatles**, le **23/06/2022** à **14:32**

[quote]La dictature censure toutes critiques et agresse la démocratie.[/quote]
Bonjour santaklaus,

Je complèterai l'article 9 par le premier alinéa de l'article 13 :

[quote]L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et **dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9** à 11-I.[/quote]
Effectivement une jurisprudence constante, sauf urgence, annulait les assemblées générales convoquées tardivement (délai de 15 jours avant la loi SRU du 13 décembre 2000).

En cherchant bien vous retrouverez, entre autres, les arrêts du 17 avril 1991 (pourvoi n° 89-19.290), du 25 novembre 1998 (pourvoi n° 96-20.863) et du 3 décembre 2002 (pourvoi n° 01-

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

02.444).

Mais il y a eu ce que l'on pourrait considérer comme un revirement lors de l'arrêt du 7 septembre 2011 (pourvoi n° 10-18.312) confirmé par l'arrêt du 24 mars 2015 (pourvoi n° 13-28.799) et par l'arrêt du 14 mars 2019 (pourvoi n° 18-10.379).

Cdt.

Par **coproleclos**, le **23/06/2022** à **17:11**

Bonjour,

Jusqu'au 31/07/2022 les AG peuvent se dérouler entièrement par correspondance, crise sanitaire oblige.

Je ne m'en souviens pas mais la loi l'instituant a peut être supprimé le délai des 21 jours ? Comme en 2021. La seule chose dont je me rappelle est que c'est une loi de 01/2022.

Je me rends compte au fil des discussions qu'il y a toujours des syndics qui n'écoutent pas le CS.

Bien à vous.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés