



Règlement de copropriété et droit général

Par Borabora

Bonjour,

Le règlement de copropriété de notre lotissement créé en 1999 prévoit les modalités de la mise à l'ordre du jour des points votés en AG.

" sous 6 jours après réception de la convocation, chaque copropriétaire peut demander l'inscription d'un point supplémentaire...."

Or le syndic, sûrement pas très heureux de devoir répondre à certaines questions fait valoir, sans citer le moindre article de loi, qu'il y a eut une abrogation de la mise à l'ordre du jour de points complémentaires.

Qu'en est il ?

Qui a force de loi. Le règlement de copropriété ou la loi générale ?

Merci de votre retour

Par isernon

bonjour,

je suis surpris de cette disposition contenue dans votre R.C.

L'article 9 du décret n° 67-223 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 "

il faudrait donc que votre syndic envoie une première convocation très longtemps à l'avance pour que les copropriétaires puissent demander l'inscription d'une nouvelle question à l'ordre du jour et qu'ensuite le syndic renvoie une nouvelle convocation avec un nouvel ordre du jour, sans oublier le coût de cette double convocation.

ce qui est certain, c'est que le syndic doit respecter le délai de 21 jours.

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ajoutons que l'article 10 précise :

"Article 10

Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 12

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."

Votre RC contient une clause qui était anciennement légale, mais ne l'est plus. C'est le risque quand les notaires font "du volume" en recopiant des articles de loi valides lors de la rédaction du RC, mais qui évoluent ensuite...

Par Borabora

Merci de votre réponse

La clause est donc nulle.

Par Nihilscio

Bonjour,

Votre règlement de copropriété reproduit des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 qui étaient en vigueur lors de son établissement.

Votre syndic a raison. A l'époque il était possible aux copropriétaires de demander un complément à l'ordre du jour. Cette disposition compliquée a depuis été abrogée. Les copropriétaires qui souhaitent faire inscrire une question doivent s'y prendre suffisamment tôt pour que le syndic ait le temps de les insérer dans la convocation laquelle n'est plus modifiable passés 21 jours avant la date de l'assemblée générale.

Les règlements de copropriété contenant des clauses devenues contraires à l'ordre public peuvent être mis à jour dans un but d'une meilleure lisibilité sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 24 de la loi : alinéa f) de l'article 24.

Les dispositions d'ordre public législatives ou réglementaires prévalent sur le règlement de copropriété. La loi du 10 juillet 1965 est presque entièrement d'ordre public : voir l'article 43 qui le précise. Le décret du 17 mars 1967 est entièrement d'ordre public.