

**COMMENT TRAITER DES QUESTIONS A INSCRIRE A L'ORDRE DU
JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE
A LA DEMANDE DES COPROPRIETAIRES ?**

1. TEXTE DE REFERENCE

- Article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret du 27 mai 2004 (applicable à compter du 1^{er} septembre 2004).
- Recommandation n° 2 de la Commission relative à la copropriété.

2. CONDITIONS LIEES A LA FORME

- La demande doit être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui est la forme légale depuis le décret du 1^{er} mars 2007 applicable au 1^{er} avril 2007, la télécopie est considérée comme un acte de notification ayant la même valeur qu'une lettre r.a.r.
Le syndic a toutefois l'opportunité d'accepter les demandes faites par courriers simples, télécopies ou mails.
- Les demandes à prendre en considération doivent être transmises entre la date de la précédente assemblée générale et celle où les convocations ont été établies et sont prêtes à être envoyées.
On peut considérer que les convocations sont établies et que l'ordre du jour est définitif à partir du moment où le tirage des exemplaires individuels est réalisé.

3. CONDITIONS LIEES A LA REDACTION DE LA DEMANDE

Le principe est que le copropriétaire qui formule la demande doit préparer les projets de résolution et transmettre l'ensemble des pièces nécessaires à la prise de décision, conformément à l'article 11 du décret du 17 mars 1967.

Conformément à la situation antérieure au décret du 27 mai 2004, le syndic ne peut se faire juge de l'opportunité ou de la validité de la demande, de même qu'il ne doit pas reformuler les demandes ni même rédiger les projets de résolution.

Dans ce cas, et dans le cadre du devoir de conseil du syndic, il convient toutefois d'informer le copropriétaire des lacunes ou de l'insuffisance des demandes afin qu'il reformule et/ou complète sa question. En effet, il faut rester vigilant quant aux conséquences qu'une mauvaise rédaction pourrait avoir pour le syndicat des copropriétaires ou le copropriétaire lui-même en cas d'adoption d'une résolution imparfaite.

Il est également envisagé que la prestation du syndic qui assisterait le copropriétaire demandeur dans la mise au point de son dossier puisse faire l'objet d'une facturation particulière. Cela est en cours de discussion auprès des ministères dans le cadre du projet de réforme du contenu du contrat de syndic.