Image not found or type unknown

Abus de majorité et affaiblissement des minoritaires

Par **DAMOISEAU LUDOVIC**, le **14/12/2017** à **15:16**

Bonjour,

Je suis propriétaire dans un immeuble de 28 lots. Plus de 50% des tantièmes appartiennent à une SNC. Cette SNC a vendu a une SCI, dont ses membres sont les mêmes que la SNC, une cave afin d'éviter que les minoritaires puissent exercer leur droit de blocage car l'entité qui détient la cave est automatiquement considérée comme faisant partie des minoritaires ! Et bien entendu, elle est d'accord avec les décisions du majoritaire...

Mon sentiment est qu'un juge dira facilement qu'il y a abus de majorité. Mais avant de lancer une telle menace à l'AG, il vaut mieux que j'ai des arguments plus précis qu'un simple sentiment.

Est-ce que quelqu'un peut m'aider à y voir plus clair pour que cette copropriété puisse avancer au lieu d'attendre le bon vouloir du maitre des lieux ?

Merci !

Par **youris**, le **14/12/2017** à **17:05**

bonjour,
c'est un procédé connu condamné par la jurisprudence:
" la Cour de cassation précise notamment qu'une assemblée générale doit être annulée lorsqu'il est établi que l'acte translatif de propriété d'un lot de copropriété, a été réalisé au profit d'un tiers dans le seul but de faire obstacle à l'application du principe de réduction des voix, institué par l'article 22, en permettant ainsi à un copropriétaire majoritaire de sous-évaluer artificiellement sa quote-part de parties communes, tout en conservant la maîtrise des décisions en assemblée.
En la matière, la fraude ne se présume pas. Elle doit être prouvée et l'action en contestation d'assemblée générale fondée sur une telle fraude sera rejetée si le caractère frauduleux de la donation ou de la vente n'est pas démontré. C'est par exemple le cas, lorsqu'il apparaît que l'acte de donation critiqué répond à des motivations fiscales (Cour de cassation, Chambre civile 3, 28 juin 1995).
Il est important de souligner ici, que l'article 22 ne s'applique pas dans le cas où des copropriétaires se coalisent pour détenir la majorité."

source:
https://www.village-justice.com/articles/Copropriete-que-faire-face-coproprietaire-majoritaire,25201.html
qu'en pense votre syndic ?
je vous conseille de consulter un avocat spécialisé en droit de la copropriété.
salutations

Par **DAMOISEAU LUDOVIC**, le **14/12/2017** à **17:13**

Bonjour,
Merci pour ces explications. Cela me semblait évident mais il est important d'avoir un article sur lequel s'appuyer !
Le Syndic gère de 5 immeubles de la SNC. Donc le syndic n'a jamais été vraiment partial et n'a jamais soulevé le problème. Cela se comprend en soit, mais comme je suis dans l'autre camp je ne compte pas en rester là.
Salutations !

Par **DAMOISEAU LUDOVIC**, le **14/12/2017** à **17:19**

Quand il est écrit : "prouver le caractère frauduleux", sachant que le but est ici uniquement de garder la main sur les décisions et qu'il n'y a pas d'autres raisons et donc pas de "fraude", est-ce suffisant pour caractériser ce fait et rentrer dans la jurisprudence ?

Par **youris**, le **14/12/2017** à **17:57**

vous devez prouver (ou votre avocat) que la vente des parts de la SNC à une SCI composée des mêmes membre avait pour unique but de contourner l'application de l'article 22 de la loi 65-557, ce qui semble évident à priori.

Par **DAMOISEAU LUDOVIC**, le **14/12/2017** à **19:30**

Effectivement en regardant sur la fiche de la SNC sur société.com, la SCI apparait comme étant une des structures dont la SNC est associé-gérant.
Merci beaucoup pour votre aide, c'est un véritable soulagement de pouvoir s'appuyer sur cela !!

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés