



Annulation Assemblée generale

Par **Totofxjc**, le **27/03/2016** à **01:47**

Bonjour,

indispensable sur le 1er message, c'est la moindre des politesses envers ceux qui vous lisent et vous répondent.

1) Je suis nu-proprétaire avec une de mes soeur, d'un appartement habité par mon père, lequel est resté usufruitier.

L'AG 2016 a été convoquée SANS notre autorisation, au lieu de notre indivision. J'ai avisé le syndic par courrier RAR 10 jours avant la réunion, de notre refus de tenir cette réunion chez nous. Le syndic n'en a pas tenu compte prétextant une autorisation orale. Le jour prévu pour l'AG, j'ai indiqué aux copropriétaires que cette réunion n'était pas autorisée. Ils sont allés tenir cette AG chez un autre copropriétaire de l'immeuble. Puis-je faire annuler cette AG tenue ailleurs que sur le lieu indiqué sur la convocation ?

2) Faut-il un avocat pour demander l'annulation au TGI ?

3) Ma soeur et moi sommes nu-proprétaires de ce bien depuis 22 ans, par donation faite par mon père devant notaire, lequel notaire est aussi copropriétaire dans cet immeuble et membre du CS.

Celui-ci influence le syndic et le CS en invoquant ma non représentativité (malgré le double mandat de ma soeur, également nue-proprétaire), et de mon père (usufruitier) , au motif que, dans cette donation, mon père a indiqué par une clause particulière, qu'il s'engageait à assumer les dépenses de gros travaux en plus de l'entretien courant. Cette clause peut elle être retenue pour justifier que la délégation qui m'est faite n'est pas valable dans notre indivision et pour me permettre de participer et voter en AG ?

Merci de vos réponses précises sur ces points particuliers.

Par **youris**, le **27/03/2016** à **11:06**

bonjour,

vous voulez faire annuler cette A.G. qui ne s'est pas tenue dans le lieu prévu suite à votre intervention.

pourquoi voulez-vous faire annuler cette A.G., avez-vous subi un préjudice ?

si c'est uniquement dans le but de nuire au syndicat des copropriétaires, le juge pourrait retenir l'abus de droit.

devant le tgi, l'avocat est obligatoire.

quand un lot de copropriété est démembré et en indivision, les usufruitiers et les nus-proprétaires doivent désigner un mandataire commun, avez-vous un mandat écrit de votre père et de votre soeur vous désignant mandataire pour participer à l'A.G.

salutations

Par **Tisuisse**, le **27/03/2016** à **11:43**

Bonjour Totofxjc,

Plusieurs remarques à votre demande donc différentes réponses correspondantes.

Votre père est usufruitier, il n'a donc pas à être présent aux Assemblées Générales pour la même raison d'un locataire. Ce sont ses enfants, usufruitiers, qui doivent recevoir les convocations et être présent. Maintenant, rien n'interdit aux enfants, nu-proprétaires de l'appartement et donc copropriétaires de l'immeuble, de se faire représenter s'ils ne peuvent pas être présent, mais il ne peuvent donner pouvoir qu'à un membre du syndicat de copropriétaires (sauf clause contraire du règlement de copropriété), donc à un copropriétaire. L'accord entre vous, nus-proprétaires, et votre père, usufruitier, ne concerne pas la copropriété. De ce fait, le Syndic et le conseil syndical, n'a pas à se soucier de cet accord même passé devant notaire.

Pour répondre à vos questions :

1) le conseil syndical a recherché un lieu pour faire l'Assemblée Générale. Votre père, croyant bien faire, a proposé son logement et vous vous y êtes opposé, ce qui, en tant que copropriétaires de l'immeuble, est votre droit, et l'AG s'est déroulée, sans vous, dans un autre logement avec l'accord de l'occupant qui, lui, est copropriétaire, donc rien à redire, aucun motif de demande d'annulation de cette AG sur ce simple motif. Après tout, le syndic aurait pu tout autant louer une salle quelque part, aux frais des copropriétaires, pour permettre à l'AG de se dérouler.

2) youris a parfaitement répondu sur cette question. Bien entendu, l'avocat est à vos seuls frais, pas ceux de la copropriété, et prendre un avocat pour une procédure où vous partez perdant, ce n'est pas le mieux qu'on puisse faire.

3) votre non représentativité à cette AG signifie que vous y étiez absent et non représenté par un autre copropriétaire à qui vous auriez donné mandat. Votre père n'étant pas copropriétaire, il n'est qu'usufruitier, n'a pas plus de droit qu'un locataire à moins que le règlement de copropriété autorise les mandats donnés à un occupant non propriétaire, mais ça, j'en doute.

Par **Totofxjc**, le **27/03/2016** à **22:33**

Bonjour Youris et tisuisse,

Merci de vos reponses.

Plusieurs remarques:

1)j'ai bien sur delegation de monpere usufruitier et de ma soeur co nu proprietaire et ce depuis 3 exercices.

La premiere question est de savoir si cette Ag tenue ailleurs qu'a l'endroit indique dans la convocation est légale?

Le CS a tenté de passer en force et nous n'avons pas donné notre accord à cette tenue chez nous.Bien au contraire puisque je l'ai signifié au syndic par RAR 10 jours avant l'AG...

2)en indivision le nu proprietaire et l'usufruitier designent un mandataire commun (moi dans le cas d'espece) mais cette delegation pourrait etre donnee a la personne de notre choix,pas forcement à un copro et encore moins a un copro membre du CS?En tout cas notre R C va dans ce sens et precise que cette delegation si necessaire peut etre confiee a la personne de notre choix.

3)la question est de savoir si,compte tenu de cette clause particuliere (mon pere s'est engagé à payer les travaux)ma representativité peut etre mise en. Cause?

4)au TGI faut il invoquer les 2 themes revendiques,a savoir convocation non conforme et representativite ou est ce antinomique?

Je ne cherche pas l'entrave de ce CS mais au contraire à faire valoir mon droit de nu proprietaire (depuis 22 ans tout de meme!) puisque mon père agé de 94 ans n'est plus apte et en plus il n'est qu'usufruitier.

Merci de vos reponses precises

Par **HOODIA**, le **28/03/2016** à **08:38**

bonjour,

L'usufruitier qui est mandataire depuis en fait qu'il fait la donation à ses enfants est en charge de régler les charges et reçoit donc les revenus.

Le syndic est au courant par le fait que votre père reçoit les charges ,et aussi l'ordre du jour pour les AG...

Vous avez procuration de votre père pour le représenter depuis trois exercices à vous lire...

Si votre père donne son accord pour les travaux que voulez vous contester ?

Un LR/AR pour dénoncer un lieu d'AG est tout à fait hors délai pour le syndic!

Vous ne pouvez déclarer inapte par votre simple avis !

Par **youris**, le **28/03/2016** à **10:47**

bonjour,

tant que votre père n'est pas placé sous une mesure de protection de majeurs incapables (tutelle, curatelle), il est conserve tous ses droits et capacités d'une personne majeure.

seul un juge saisi, peut après avis médical, placer votre père sous protection, ce n'est pas vous qui pouvez prendre cette décision.

salutations

Par **Totofxjc**, le **29/03/2016** à **19:55**

Bonjour Youris et Hoodia.

Désolé mais là n'est pas du tout la question de départ.

1) mon pere est usufruitier et occupant de l'appartement

2) je suis nu propriétaire avec une de mes soeurs

3) nous partageons tous les trois la meme vision des choses et j'ai delegation leur delegation à tous les deux pour représenter l'indivision que nous constituons

4) il n'est pas question de placer mon pere sous tutelle, ce n'est pas le propos.

5) peut on considerer comme legale une AG tenue ailleurs que dans la convoc?

De plus le fait que mon pere paye ses charges ET gros travaux lui meme peut il etre motif à me refuser la représentativité.

Merci de nous en tenir à ces points precis sinon cela devient vague et erronné.

Par **Tisuisse**, le **30/03/2016** à **06:33**

Le fait que votre père paye les charges et les gros travaux est un accord passé entre nus-propriétaires et usufruitier, cet accord ne concerne pas la copropriété. En fait, la copropriété ne connaît, et n'a à connaître, que les copropriétaires. Les occupants, quelque soit leurs statuts, ne la concerne pas. En conséquence, une convocation à une AG qui serait adressée à votre père, usufruitier, n'a aucune valeur, elle doit être adressée aux nu-propriétaires qui, eux, sont les copropriétaires, au sens juridique du terme. Ensuite, et si le règlement de copropriété le prévoit, rien n'interdit aux nus-propriétaires, de donner mandat à qui ils veulent, pour participer à cette AG et voter aux délibérations prévues à l'ordre du jour.

Par **Totofxjc**, le **30/03/2016** à **06:43**

Merci de cette reponse,

Quid d'une assemblee tenue ailleurs que l'endroit indique sur la convoc?

Par **Tisuisse**, le **30/03/2016** à **06:49**

Dans la mesure où il y a eu accord de la majorité des copropriétaires (si la salle avait brûlé, il aurait bien fallu trouver, en catastrophe, un autre point de chute), la réunion conserve toute sa valeur. Elle ne pourra donc pas être annulée pour ce motif.

Par **youris**, le **30/03/2016** à **10:22**

totofxjc,

je vous conseille de consulter un avocat spécialisé pour savoir si votre contestation basée sur le motif que vous indiquez, peut aboutir à votre avantage avec tous les aléas d'une procédure devant un tribunal (délai, coût...).

salutations

Par **Totofxjc**, le **30/03/2016** à **16:19**

Oui merci,

C'est ce que je vais faire. Je reste dubitatif sur le fait que l'on convoque une Ag en un lieu sans autorisation et qu'on la tienne en un autre sans reconvoquer....

Par **Tisuisse**, le **30/03/2016** à **16:32**

Pas besoin de convoquer une seconde fois puisque le lieu de rechange a été trouvé très rapidement dans la même résidence, chez un autre copropriétaire. Donc, pas de vice de forme ou de vice de procédure.

Par **Totofxjc**, le **30/03/2016** à **16:38**

Non je ne suis pas d'accord.

La convocation est un document important et les éléments, date, lieu précis, horaires doivent en être respectés et conformément à la loi et au Règlement de copro.

Par **Tisuisse**, le **30/03/2016** à **16:48**

Et bien, voyez un avocat, intéressez une action devant le tribunal compétent et informez-nous du résultat lequel mettra des mois, voire des années, à arriver. Cette procédure ne sera pas gratuite et elle sera entièrement à votre charge. Je vous souhaite bon courage.

Par **Totofxjc**, le **30/03/2016** à **16:57**

Yes Sir!

Par **youris**, le **30/03/2016** à **17:32**

surtout que lorsqu'on fait une procédure devant un tribunal, il faut prouver un préjudice et/ou un intérêt pour cette action.

dans votre cas, je n'y vois pas de préjudice, ni d'intérêt particulier à défendre, mais plus une volonté de nuire qui caractérise l'abus de droit.

argument que devrait utiliser la partie adverse.

Par **Hélio**, le **02/09/2022** à **15:43**

Bonjour,

J'arrive tard dans la discussion mais peut-être avez-vous eu une réponse depuis.

Ma mère usufruitier d'un appartement continue également de payer les "gros" travaux de corpro et le syndic ne la convoque qu'elle aux AG...alors que je suis nu-proprétaire depuis 3 ans ! Il s'agit d'un accord entre nous dont le syndic a connaissance mais j'aurais aussi tendance à dire que ça n'influe pas sur le droit de vote.

La loi a changé en 2019 (article 23 loi 10 juillet 1965) et les droits de vote appartiennent clairement aux nus-proprétaires en AG de copro.

Dès lors, j'aimerais savoir comment s'est soldée cette partie de votre désaccord avec le syndic ?

Merci par avance pour votre réponse.

Par **youris**, le **02/09/2022** à **15:57**

bonjour Hélio,

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 – Article 23 al.3 :

*En cas d'usufruit, les intéressés sont, **à défaut d'accord**, représentés par le nu-proprétaire.
En cas de pluralité de nus-proprétaires, le mandataire commun est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.*

selon votre message, vous avez un accord avec mère qui vous représente auprès du syndic.

salutations