



Convocation AG tronquée

Par **Jefwizz**, le **21/06/2023** à **22:02**

Bonjour,

La date d'AG de notre copro est fixée au 27/06/23. Nous avons reçu la convocation par la poste le 05/06/22.

Un des points importants soumis au vote concerne la construction de box à titre privé par d'un investisseur très liée au syndic et possédant des parkings souterrains et des places extérieures. Ce point dans le document initial de l'AG était imprécis et laissait entendre que le projet concernait uniquement la création de box dans les parkings souterrains d'un des bâtiments de la résidence.

Or, 11 jours après la convocation, nous avons reçu le 16/06/23 par e-mail un complément d'information substantiel indiquant que le projet privé de construction concernait finalement le bétonnage en extérieur d'un vaste espace situé entre deux bâtiments résidentiels (actuellement occupé par des places de parking et de la végétation). Le projet projette de construire deux rectangles en béton de 19 box avec une hauteur supérieure à 3.2m et composés de toits végétalisés. L'entretien de ces toits couteux sera à la charge de la collectivité.

La loi est pourtant stricte sur le fait que la convocation ainsi **que tous les documents annexes doivent être adressés à chaque copropriétaire**, au moins 21 jours calendaires avant la date de l'AG.

Le document officiel de vote de l'AG, reçu par courrier le 05/06/23, omet donc plusieurs informations importantes et donne une vision totalement tronquée du projet de construction. Ce procédé douteux ne peut qu'induire en erreur l'ensemble des votes par correspondance ou par procuration (ceux-ci représentent 50 % des votes de la résidence).

Ces éléments "cachés" étaient forcément connus du syndic, d'une part, parce que le projet privé est très avancé et, d'autre part, du fait que le syndic ne peut pas proposer une résolution aussi importante (le bétonnage à titre privé d'une large portion des espaces extérieurs) à une AG sans avoir au préalable connaissance de tous les éléments.

Il y a aussi le fait qu'une copro arrivée depuis plusieurs mois dans la résidence et qui payent ses charges n'a pas reçu la convocation.

En conséquence, j'ai demandé le report de l'AG mais le syndic s'y oppose bec et ongle en prétextant le point 7 de l'article 11 du Décret du 17 mars 1967 et de l'Article 25b de la Loi du

10 juillet 1965.

Merci pour votre réponse.

Cordialement,

Par **Pierrepauljean**, le **22/06/2023 à 08:22**

bonjour

la copropriétaire qui dit ne pas avoir reçu la convocation doit d'abord demander, voir exiger du syndic, qu'il lui transmette la preuve de dépôt du courrier RAR

il est possible que le problème provienne des services postaux

à défaut cette copropriétaire pourra assigner le SDC en annulation d'AG

concernant le texte de la résolution litigieuse, le CS devra alerter l'AG et le syndic le 27/06/2023 que des copropriétaires n'hésiteront pas à demander l'annulation de cette résolution par voie judiciaire

il ne s'agit pas de "bétonner": il s'agit d'une construction d'un bâtiment

Par **youris**, le **22/06/2023 à 09:50**

bonjour,

il appartient au copropriétaire que vous aurez élu à la présidence de votre A.G. de s'en tenir, strictement à la résolution proposée à l'ordre du jour, sans tenir compte du complément reçu tardivement par mail.

comme tout copropriétaire, vous pouvez vous proposer pour être président de cette A.G.

salutations

Par **Visiteur**, le **22/06/2023 à 10:16**

Bonjour,

Reporter une AG n'est pas possible. Elle doit se tenir à la date prévue selon la convocation légalement reçue.

D'ici là vous pouvez encore faire un courrier aux copropriétaires pour leur faire part de l'avis du CS dont vous êtes membre (?) ou votre avis personnel si vous ne l'êtes pas.

Le CS peut aussi être sollicité pour "faire campagne" contre ce projet insuffisamment décrit.

Pour un tel projet, il y a forcément un permis de construire ?

De plus il est possible de créer des "parties communes spéciales" qui fait que ce toit "coûteux" serait à la seule charge des propriétaires de box.

Dans tous les cas il faut aussi prévoir les frais de mise à jour du règlement de copropriété pour intégrer ces box.

Par **beatles**, le **22/06/2023** à **10:40**

Bonjour,

Est-ce que cet investisseur serait l'auteur de la demande (inscription à l'ordre du jour) et est-ce qu'il possède, en plus d'emplacements de parking, un ou plusieurs appartements ?

dt.