



L'A.G. est-elle souveraine s'il n'y a pas respect de la loi ?

Par **pasdepseudo**, le **09/09/2020 à 18:11**

Bonjour ,

Dans une unique résolution votée à l'A.G. je suis contraint d'acheter une partie commune générale et une partie commune spéciale .

Il est précisé dans l'ordre du jour la répartition des fonds et les conditions d'achat pour ces deux parties communes .

Or , la loi précise que la répartition des fonds n'est pas du ressort de l'AG mais découle de la loi et que ce qui concerne une partie commune spéciale n'est ouvert qu'au vote des seuls copropriétaires concernés (copropriétaires de cette partie commune spéciale). Il ne peut y être dérogé par une résolution de l'assemblée générale sous peine d'être déclarée " non écrite".

Je demande donc au syndic l'annulation de cette résolution : Il me réponds que l'assemblée générale est souveraine . Ma question est donc : Cette résolution , qui ne respecte pas la loi et qui a été voté sans information des votant , est-elle applicable ?

Avec mes sincères remerciements pour votre aide précieuse.

Par **youris**, le **09/09/2020 à 18:48**

bonjour,

les résolutions peuvent être conformes à la loi.

la répartition du prix de vente de partie commune se fait selon les tantièmes des copropriétaires de la partie commune.

cette répartition est faite par le syndic.

pour les parties communes spéciales, la même règle s'applique aux seuls copropriétaires de cette partie commune.

si ces résolutions sont votées, et que vous n'êtes pas d'accord, vous pourrez les contester

devant le tribunal judiciaire.

mais vous ne pouvez pas interdire que la résolution soit à l'ordre du jour.

au cours de cette assemblée générale, vous pourrez expliquer en quoi, ces résolutions ne sont pas conformes à la loi et bien sur voter contre.

pour quelles raisons êtes-vous contraint d'acheter ces parties communes ?

privatisation illégale de parties communes ?

salutations

Par **pasdepseudo**, le 11/09/2020 à 11:07

à YOURIS : Merci de vos informations et patience. Je suis contraint à acheter car, me croyant chez moi, j'ai agrandi mon logement de 5 m² sur le couloir, or je n'en avais que la jouissance et non la propriété . Mais ce fond de couloir est une partie commune spéciale . Le syndic n'y attache aucune importance et a groupé cet achat avec l'achat d'une partie commune générale dont l'achat me convient .

Il me semble que ce doit être 2 ventes différentes puisque les propriétaires sont différents (mais lors de l'AG je n'étais pas informé). De plus la loi n'est pas respectée car il y a vote de tous pour une P.C. spéciale et l'attribution des fonds (qui n'est pas du ressort de l'AG et à laquelle il ne peut être dérogé par une résolution en AG) est indiquée à l'ordre du jour et voté dans la même résolution sans respect de la loi (attribution à tous les copropriétaires au prorata des tantièmes généraux alors que la loi précise que seuls les propriétaires concernés sont bénéficiaires) .

D'où ma réclamation à laquelle répond le syndic par " l'AG est souveraine ". Vraiment , peut-on à ce point faire fi de la loi qui précise dans les articles 16-1 et 43 qu'une telle résolution est réputée non écrite .

à YUKIKO : Merci de vos informations et patience . Les faits confirment votre analyse : Le notaire que j'ai mandaté pour la vente ne donne pas suite . *Précisions de la résolution :*

- vente d'une portion de couloir (4,93m² à 7000€/m²) et d'une terrasse (5,05m² à 500 €/m²) - L'assemblée générale décide de répartir la somme versée en charges communes générales qui se fera sur les tantièmes recalculés après signature de l'acte authentique . - Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés soit 879/1000. N'étant pas informé j'ai voté pour car , présenté de cette manière , je devais accepter cet accord global sinon la vente de la terrasse me serait refusée . Mais , étant président de la séance lors de l'AG j'ai signé le P.V. plusieurs semaines après l'AG en mentionnant les articles 16-1 et 43 et sous réserve de leur application .

Le syndic , qui m'est complètement défavorable , n'en tient aucun compte et maintient la résolution inchangée pour la raison : "L'assemblée est souveraine" .

Que puis-je faire ? Le notaire ne réponds plus et le syndic demande sur l'ordre du jour

l'autorisation de me mettre au tribunal pour appropriation de parties communes .

Avec mes remerciements renouvelés ,

Par **youris**, le **11/09/2020** à **11:39**

bonjour,

si vous avez voté pour, vous ne pouvez pas contester cette résolution surtout si en plus vous avez soigné pa PV comme président de cette A.G.

Le procès verbal d'une A.G. de copropriété se signait dès la fin de l'A.G. selon l'artile 17 du décret du 17.3.67.

mais cela a été modifié par le décret 2020-834 en date du 2 juillet 2020.

comme il y a modification de propriété immobilière, le recours à un notaire est nécessaire pour la mutation immobilière et il faut modifier l'état descriptif de division.

je vous conseille de consulter un avocat spécialisé.

salutations