Image not found or type unknown

Erreur en votre faveur

Par **Toondek**, le **13/04/2025** à **11:16**

Bonjour,

Je vous écrit car je cherche à racheter des combles dans mon immeuble.

Il s'agit des combles perdus directement au dessus de mon appartement (seul à y avoir accès, pas de servitudes, etc ...).

J'ai donc fait les démarches pour inscrire ma demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale, pris un géomètre, monter un dossier, expliquer le projet, etc ...

Depuis 2020 ma demande est à l'ordre du jour des AG. Aucun vote contre n'a jamais été formulé mais la pluspart des copropriétaires ne prennent tout simplement pas par aux votes.

Par deux fois, le syndic a indiqué dans les PV d'assemblée générale que la résolution était adoptée mais est à chaque fois revenu sur la décision lors de la signature avec le notaire, indiquant un problème de majorité.

La première fois, j'ai joué le jeux et ai refait passer ma demande à la nouvelle AG mais j'avoue être agaçé par la situation.

Ma question est la suivante:

- Le dernier PV d'assemblée validant ma demande datant de mars 2024

- Celui-ci ayant été notifié par courrier recommandé

- Aucune contestation n'ayant été formulée sur celui-ci depuis

- Et même si il y a effectivement eu une erreur de calcul de la part du syndic

- Voir si quitus est donné au syndic lors de la prochaine AG (2025)

Ma demande de rachat peut elle néanmoins être considérée comme acceptée ?

Merci d'avance pour vos retour.

Cordialement

Par **Cousinnestor**, le **13/04/2025** à **12:12**

Hello !

Pour que quelqu'un puisse répondre à votre question Toondek il faudrait qu'il puisse lire et analyser en détail tous les documents présentant votre projet et ceux relatifs à son dernier vote en AG...

PS : votre discussion est titrée "erreur en votre faveur", de quelle erreur s'agit-il ?

A+

Par **Pierrepauljean**, le **13/04/2025** à **12:29**

bonjour

avez vous transmis les éléments à votre notaire?

qu'en dit il ?

Par **Lingénu**, le **13/04/2025** à **12:46**

Bonjour,

Malgré une erreur de calcul, la décision inscrite dans le procès verbal n’ayant pas été contestée dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès verbal par un copropriétaire défaillant ou opposant, vous devriez pouvoir en exiger l’exécution. Le syndic refusant de signer l’acte de cession, il vous faudrait assigner le syndicat. Vous aurez besoin d’un avocat.

Par **Toondek**, le **13/04/2025** à **12:46**

Merci pour ces retours,

@Cousinnestor :

Je comprends la demande mais ces documents comportant des informations personnelles, je ne peux les diffuser en ligne.

Pour essayer de te répondre au mieux :

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le dossier transmis comporte :

- Une lettre aux copropriétaires décrivant l'objet de la demande, la proposition de prix, les travaux prévus, des photos, etc ...
- Des plans avant et après
- l'EDD maj par le géomètre

Lors de la dernière AG :

Citation :
L'assemblée accepte la demande de Mr (...) dans les conditions qui lui ont été soumis et ce, moyennant une indemnité à recevoir fixée après multiples échanges à2000€

L'ensemble des frais, droits et honoraires consécutifs à la réalisation de ces travaux, seront à la charge exclusive de Mr (...), qui s'y oblige avec le coût modificatif éventuel au règlement de copropriété, à régulariser au préalable. L'indemnité de 2000€ devra être réglée à la date du modificatif au règlement de copropriété ou à la date de la réception de l'attestation du géomètre, précisant que cette formalité est sans objet, compte tenu de ce que précise Mr (...) (la surface habitable étant inférieure à 1,5m).

Ont voté pour : 653/1011emes
Ont voté contre : néant
Se sont abstenus : néant
N'ont pas pris part au vote : 358/1011emes

Conformément aux dispositions de l'article 26-1 de la loi du 13 décembre 2020, la présente résolution ayant recueillie au moins l'approbation de la moitié des membres du syndicat représentant plus de la moitié des voix de tous les copropriétaires, il est procédé à un second vote

Ont voté pour : 653/1011emes
Ont voté contre : néant
Se sont abstenus : néant
N'ont pas pris part au vote : 358/1011emes
Cette résolution est adoptée

@Pierrepauljean :

Oui, tous les éléments de mon dossier de demande ainsi que le PV de l'AG ont été transmis au notaire.
C'est d'ailleurs lui qui m'indique que le syndic refuse de signer en raison d'un problème de majorité et dit ne pas voir plus de retour de sa part.
J'ai également essayé de contacter le syndic par mail de mon côté mais pas de retour depuis 3 semaines.

Par **Cousinnestor**, le **13/04/2025** à **17:07**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

(suite)

Toondek je ne cherchais pas à obtenir les documents en question mais je pointais que c'était eux qui étaient déterminants (bien plus que votre descriptif initial) pour apprécier vraiment la validité de la décision de l'AG. En tout cas les éléments que vous donnez maintenant montrent la rigueur de votre démarche auprès de la copropriété.

Il me reste deux simples curiosités accessoires :
- Quelle est "l'erreur en votre faveur" qui titre votre sujet ?
- La surface habitable à gagner est vraiment "inférieure à 1,5m" ? (1,5m2)

A+

Par **Toondek**, le **13/04/2025** à **17:53**

Pas de problème.

L'erreur en ma faveur est que le syndic a indiqué au PV que ma résolution était adopté.

Non, je pense que c'est une (encore) une erreur de sa part.
Ce n'est pas la surface mais la hauteur qui est inférieur à 1m50.

Par **Lingénu**, le **13/04/2025** à **19:03**

Ne sont pas précisés sur le procès verbal le nombre de votants. Sil y a erreur, elle viendrait de là. Le nombre de voix, lui, semble correct.

Par **Pierrepauljean**, le **13/04/2025** à **19:29**

on ne met pas les noms des votants "pour"

on indique uniquement les noms des opposants et défaillants

Par **Lingénu**, le **13/04/2025** à **20:37**

[quote]
on ne met pas les noms des votants "pour"

on indique uniquement les noms des opposants et défaillants

[/quote]
Les votes en copropriété sont **nominatifs**. Peu importe comment le procès verbal est rédigé

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

du moment qu'à sa lecture on sait qui a voté pour vote, qui a voté contre, qui s'est abstenu et qui n'a pas participé au vote.

Dans l'extrait qui nous est donné n'est pas indiqué si la moitié au moins des copropriétaires se sont prononcés pour.

Par **Pierrepauljean**, le **13/04/2025** à **20:47**

je vous suggère de relire le 3 ème alinéa de l'article 17 du décret de 67

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042078689

Par **Lingénu**, le **13/04/2025** à **22:38**

Il précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant en application du deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965.

Et l'on en déduit les noms et nombres de voix de tous ceux qui ne se sont pas opposés de sorte que finalement on sait toujours qui a voté quoi et c'est ce qui importe. Le reste n'est que du pinaillage.

Si la proposition soumise au vote est adoptée, ceux qui se sont opposés au vote sont ceux qui ont voté CONTRE.

Si la proposition soumise au vote est rejetée, ceux qui se sont opposés au vote sont ceux qui ont voté POUR.

De toute façon il n'est jamais interdit de tout préciser.

Dans l'extrait qui nous est donné, aucun nom n'est précisé et c'est ce qui pose problème parce qu'**on ne sait pas si la moitié au moins des copropriétaires ont voté en faveur de la proposition de résolution**.

Par **Toondek**, le **13/04/2025** à **22:43**

[quote]
Dans l'extrait qui nous est donné n'est pas indiqué si la moitié au moins des copropriétaires se sont prononcés pour.

[/quote]
Justement, je pense que le problème de majorité du syndic vient de là.

De ce que je comprends (comme je n'arrive pas à l'avoir), il faut l'approbation de la moitié des

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

copropriétaires, en nombre et en tantième, pour l'article 26-1.
Or, je suis bon en tantième mais pas en nombre de copropriétaires car selon le PV de l'AG seulement 6 des 15 étaient présent ou représentés....

En même temps le gars me semble pas très bon en calcul puisque au début du PV il indique :
Présents ou représentés :
34+89+42+40+53+32 (soit 290/1011emes)

Et à ligne du dessous :
Étaient présents ou représentés copropriétaires totalisant : 597/1011emes

Pourtant, au moment du vote de ma résolution il indique :
653/1011emes pour et 358/1011 qui n'ont pas pris part au vote

Après il y a peut-être aussi des votes par correspondance? Et si c'est le cas, on peut considérer qu'ils ont pris part au vote ?

Mais d'où ma question :
Est-ce que malgré d'éventuelles erreurs de calcul du syndic ma résolution peut-être considérée comme accepté vu qu'il n'y a eu aucun recours dans les 2 mois qui ont suivi la notification du PV de l'AG ?

Par **beatles**, le **14/04/2025** à **11:29**

Bonjour,

Vous seriez 15 copropriétaires : majorité = 8 copropriétaires.

N'ont pas pris part au vote : 358/1011èmes ; donc 653/1011èmes ont pris part au vote.

2/3 de 1101èmes = 674èmes ; 1/3 de 1101èmes = 337èmes.

Ce n'est pas présents et représentés mais présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Le quorum, de l'article 26, pour pouvoir décider (pour ou contre) c'est la majorité des membres du syndicat, présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins les deux tiers des voix (674èmes) : soit 8/15 représentant 674èmes.

Nonobstant que dans les six sont ou ne sont pas comptés les éventuels votants par correspondance, l'assemblée ne pouvait pas décider (653èmes) puisque, au moins, un élément du le quorum nécessiare (674èmes) pour le faire n'était pas atteint.

Si les présents et représentés (six) n'incluent pas les éventuels votants par correspondance il faudrait qu'ils soient au moins six, à avoir voté défavorablement, pour que l'application de l'article 26-1 ne puisse pas se faire ; dans le cas où ils seraient moins de six, à avoir voté défavorablement, l'article 26-1 pouvait s'appliquer ; dans le cas où ils seraient comptés dans les présents ou représentés ou qu'il n'en existerait pas l'article 26-1 pouvait s'appliquer.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Cdt.

Par **Lingénu**, le **14/04/2025** à **17:42**

[quote]
Est-ce que malgré d'éventuelles erreurs de calcul du syndic ma résolution peut-être considérée comme accepté vu qu'il n'y a eu aucun recours dans les 2 mois qui ont suivi la notification du PV de l'AG ?[/quote]

C’est litigieux.

En principe, s’il est écrit sur le procès verbal de l’assemblée que la résolution a été adoptée, la décision prise est définitive si elle n’a pas été contestée par un copropriétaire opposant ou défaillant dans le délai d’un mois.

Si le procès verbal a été correctement rédigé et si la feuille de présence, qu’il faudrait peut-être consulter, a été correctement tenue, vous devriez savoir qui a voté quoi et avec quel nombre de voix et donc savoir si la décision mentionnée sur le procès verbal a été prise régulièrement.

Trois hypothèses sont à envisager.

La première est que la preuve que la décision a été prise régulièrement est finalement apportée et alors rien ne devrait s’opposer à la rédaction de l’acte notarié.

La deuxième est qu’on sait qui a voté quoi et avec quel nombre de voix et qu’il apparaît que les conditions de majorité requises par la loi n’ont pas été respectées. A première vue, si vous introduisiez une demande en justice pour vous faire reconnaître comme cessionnaire du grenier, vous devriez avoir gain de cause. Mais on ne peut exclure absolument que votre demande soit rejetée par le juge. Le motif pourrait être l’erreur matérielle – il faut lire « *résolution rejetée* » au lieu de : « *résolution adoptée* » - ou la nullité sur le fondement de l’article 43.

La troisième est qu’on ne sait pas exactement qui a voté quoi ce qui pourrait conduire le juge a déclarer qu’aucune décision n’a été prise.

Ensuite reste la possibilité d’investir le grenier. Il est assez probable qu’on vous laisse faire. Ceux qui ont voté en votre faveur ne devraient pas vouloir pas vous attaquer en justice pour vous en chasser et ceux qui ne sont pas venus à l’assemblée et semblent indifférents non plus. De plus vous pouvez tenter de revendiquer un droit à la jouissance privative du grenier en vous appuyant sur deux arrêts de la cour de cassation du 26 janvier 2017 n° 15-25.859 et du 9 mai 2019 n° 18-13.465 : si ces combles sont sans utilité pour personne d’autre que vous et ne sont accessibles que par votre appartement cela peut se défendre.

Par **beatles**, le **14/04/2025** à **19:11**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le plus vraissemblable étant que s'il existait des votes par correspondance ils auraient été intégrés dans les présents et représentés ; donc je réitère d'après les données de @Toondek :

- 6 présents et représentés sur 15 copropriétaires ;

- 6 présents et représentés représentant 653 tantièmes sur 1011 tantièmes ayant voté favorablement ;

- conditions de majorité (quorum) de l'article 26 : la majorité des membres du syndicat (8 copropriétaires) représentant au moins les deux tiers des voix (674 tantièmes) ;

- 6 présents et représentés représentant 653 tantièmes ne sont pas suffisants pour atteindre le quorum : l'assemblée générakle ne peut pas décider dans les deux sens (pour ou contre) ;

- en revanche la totalité des présents et représentés (6 sur 6) représentant 653 tantièmes, soit au moins le 1/3 des voix (337 tantièmes) de tous les copropriétaires (1011 tantièmes) ont voté favorablement, l'article 26-1 peut s'appliquer ;

- second vote aux conditions de majorité de l'article 25 : la majorité des voix de tous les copropriétaires (506 tantièmes) ;

- résultat du second vote : 653 tantièmes favorables ;

- la résolution a été adoptée.

Mais rien n'empêche, comme l'y autorise le deuxième alinéa de l'article 42, tout copropriétaire défaillant (il n'existe pas d'opposant) de contester dans les deux mois à compter de la notification du procès-verbal.

Au vu de ce qui précède et des conditions d'achat et de planification et d'exécution des travaux il n'existerait aucun problème de majorité et je ne vois pas en quoi il serait question de l'article 43 puisque rien ne pourrait être considéré comme non écrit au vu des article 26-, 26-1 et 25.

Par **beatles**, le **15/04/2025** à **08:41**

Sauf, comme vous le rappelez, que pour que soit possible un second vote il faut que la majorité des présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires aient voté favorablement... ce qui est le cas au vu du résultat du premier vote.

- Présents, représentés ou ayant voté par correspondance = 6

- Nombre de voix des présents, représentés ou ayant voté par correspondance = 653 tantièmes

- Tous les présents, représentés ou ayant voté par correspondance, 6 donc la majorité de ces derniers, représentant 653 tantièmes ont tous voté favorablement (au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires) ; donc au moins 3 copropriétaires présents, représentés ou ayant

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

voté par correspondance représentant au moins 337 tantièmes ayant voté favorablement, les conditions étaient réunies pour procéder à un second vote aux conditions de majorité de l'article 25.

Je vous rappellerais que si les conditions ne sont pas réunies pour pouvoir décider (pouvoir faire un choix entre accepter ou refuser) et que les conditions pour appliquer l'article 26-1 ne sont pas réunies la résolution n'est pas rejetée, elle doit être retirée puisque qu'aucune décision ne peut être prise ; dans ce cas là, soit la question passe dans les oubliettes, soit il faudra la réitérer aux mêmes conditions de majorité de l'article 26, lors d'une prochaine assemblée générale et il en sera de même si les présents, représentés ou ayant voté par correspondance ne représentent pas au moins la majorité des voix de tous les copropriétaires..

Par **beatles**, le **15/04/2025** à **09:19**

(suite)

Subsidiairement article 19-1 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]Pour l'application de l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires lors du second vote, les dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 ne sont pas applicables aux décisions relevant de la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 de ladite loi.[/quote]
Second vote et non pas deuxième vote !

Par **beatles**, le **15/04/2025** à **11:03**

@Lingénu vous avez bien fait de supprimer votre intervention dans laquelle vous prétendiez que je n'avais pas compris le sens de l'article 26-1 alors que vous confondiez majorité de tous les copropriétaires composant le syndicat avec la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, d'où mes deux précédentes interventions.

Par **Toondek**, le **19/04/2025** à **10:39**

Bonjour à tous,

Merci pour vos retour.

Je suis passé voir le syndic dans la semaine pour avoir plus d'informations.

La discusion a été difficile mais voilà ce que j'ai pu récupérer :

1 - J'ai fait une erreur, nous ne somme pas 15 mais 22 copropriétaires. D'où les problèmes de

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

calcul de tantièmes que j'avais au début du PV

2 - J'ai cependent pu consulter la feuille de présence :

Etaient présents ou représentés : 14 copropriétaires, représentant 653 tantièmes

Etaient absent ou non représentés : 8 copropriétaires représentant 358 tantitèmes

Ce qui nous donne bien un total de 22 copropriétaires représentant 1011 tantièmes

3 - Il y a pas eu des procurations mais pas de vote par correspondance. Celles sont prises en compte dans le détail de la feuille de présence ci-dessus.

4 - 14 présents et représentés représentant 653 tantièmes sur 1011 tantièmes ayant voté favorablement ; la majorité des deux tiers de l'article 26 nécessaire pour le rachat d'une partie commune n'est donc pas obtenue (674 tantièmes).

5 - Cependant il y a bien l'approbation d'au moins la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance et ceux-ci représentenet également bien au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. La même assemblée peut donc se prononcer à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

6 - Second vote : 14 présents et représentés représentant 653 tantièmes sur 1011 tantièmes ont votés favorablement, 8 n'ont pas pris par au vote, représentant 358 tantièmes. La majorité est donc obtenue, la résolution peut être adoptée.

7 - J'ai pu constater le PV original de l'AG, celui-ci est bien signé par les membres du conseil syndical (le président + les 2 scrutateurs).

8 - Le syndic m'a certifié (oralement) que le PV reçu était bien conforme aux décisions de l'assemblée

9 - Il a aussi confirmé qu'il n'y avait eu aucun de recours dans les deux mois qui ont suivi la notification du PV aux copropriétaires.

7 - Les points bloquants selon le syndic :

a - 1 personnes est arrivée en cours d'AG et n'as donc pas pu prendre part à l'ensemble des votes

b - 2 personnes se seraient en faite abstenus de votés

c - l'article 26-1 requiert **PLUS** de la moitié des voix de tous les copropriétaires

8 - Mes retours sur les réponses du syndic :

a - L'arrivée de la personne en cours d'AG est indiqué dans le PV (certifié conforme par le syndic), juste avant le vote de ma résolution. Elle a donc pu prendre part au vote de celle-ci.

Et même si l'on prend en compte l'absence de cette personne qui représente 56 tantièmes,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

on obtient 13 présents ou représentés, représentant 597 tantièmes.

On a toujours bien au moins le 1/3 des voix (337 tantièmes) de tous les copropriétaires (8/22).

b - Je n'ai malheureusement pas pu vérifier l'abstention des deux personnes, mais même si on les prends en compte, ainsi que la personne arrivée en retard :

- Les abstentions représentes à elles deux un total de 84 tantièmes

- On a donc l'approbation 11/22 copropriétaires, représentant 513 tantièmes.

- On a donc toujours au moins l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Le second vote peut donc avoir lieu et la majorité étant obtenue (11/22 représentant 513/1011 tantièmes), la résolution est donc adoptée

c - Article 26-1 sur le site Legifrance :

[quote]
Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a **au moins** recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant **au moins** le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

[/quote]
Sauf erreurs de ma part et aux vues de tous ces détails, la résolution a bien été adoptée dans les régles, et il y a donc aucune raison valable pour que le syndic bloque la signature de l'acte avec le notaire...

Par **Pierrepauljean**, le **19/04/2025** à **12:03**

je suppose que avez soit photographié soit demandé la copie de la feuille de présence et des pouvoirs...

Par **Toondek**, le **19/04/2025** à **13:13**

Oui, la discussion avec le syndic a été compliquée et il ne m'a pas laissé le tems d'accéder à tout mais j'ai nénamoins pu prendre en photo les feuilles de présence et les signatures sur le PV original de l'assemblée

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés