



AG extraordinaire de copropriété

Par **laichou**, le **30/11/2014** à **17:37**

Bonjour,

En tant que présidente du conseil syndical d'une petite copro (7 lots) , j ai convoqué une AG extraordinaire valablement apres non réponse de la mise en demeure du syndic bénévole (qui est aussi copropriétaire).

Étant donné la mésentente actuelle entre le syndic bénévole et le reste des copropriétaires, la présence du syndic a cette AG (il est fort possible qu il ne vienne pas) est elle indispensable ?

j ai l impression que rien ne stipule qu il doit être la impérativement. Ainsi , il me semble que le vote de l AG sera valable sans la présence de celui-ci.

merci de vos réponses.

Par **HOODIA**, le **01/12/2014** à **17:18**

Pouvez vous préciser la résolution ?

Par **laichou**, le **01/12/2014** à **19:05**

la résolution est : annulation des créances de 2 appartements anciennement greniers créés en 2011 (dont le mien) .Je m explique : j ai acheté un appart en 2011 qui était auparavant un grenier . l ancien propriétaire avait acheté les greniers pour en faire 2 apparts. le geometre est d ailleurs venu en 2010 pour tout remesurer et recalculer les nouveaux tantièmes de copro , nous sommes passés de 1000 a 1143 tantiemes de copro.

Il avait été voté en AG de 2008 que les travaux de toiture faits en 2008 seraient clôturés en 2012 , à la vente du 2eme appartement .La somme 93000 euros a été payée en 2008 pour l immeuble qui représentait 1000 tantiemes.

Hors depuis 2012 et les greniers devenus appartements , l immeuble représente 1143 tantiemes .

La nouvelle répartition de 2012 de la somme de 93000 euros sur 1143 tantiemes , fait que les 143 tantièmes de plus valent 11000 euros et qu ils sont imputables en théorie aux 2 appartements créés (qui sont devenus plus grands) . De ce fait , les autres copropriétaires devraient en théorie récupérer de l argent.

hors rien n était notifié dans mon acte de vente en 2011 et l avocate m affirme que notre syndic de l époque (foncia) a fait une erreur en ne transmettant pas la somme previsionnel aux notaires pour prelever le vendeur au moment de la signature en 2011. (mon voisin est

aussi dans le meme cas que moi) et donc que nous ne sommes pas redevables des sommes. reste que maintenant , je souhaite vendre et que cette somme apparait toujours sur le compte de mon appart . sur les conseils du notaire , j ai convoqué une AG pour voter l annulation de la somme . c est dans l interet de tout le monde sinon, j attaquerai la copro pour recuperer mon argent et les autres coproprietaires ne sont pas prêts a cela car ils sont nouveaux pour la plupart.

Le seul qui veut son argent est le coproprietaire qui a les plus grands tantiemes et qui est aussi SYNDIC , donc litige !!

j ai beau lui expliquer que je ne suis pas redevable et qu il doit se retourner contre foncia ou l ancien proprio mais il ne veut rien entendre !

Par **domat**, le **01/12/2014** à **20:07**

bjr,

je ne comprends pas quand vous écrivez que l'intérêt du syndicat des copropriétaires, est d'annuler la somme (la créance) que vous devez à ce même syndicat.

somme que vous devez mais que le précédent syndic aurait omis de signaler au notaire rédacteur de l'acte de vente.

comme vous l'écrivez, cette somme devraient revenir aux autres copropriétaires.

la position de votre syndic et copropriétaire ne me semble pas déraisonnable.

ce qui me parait contestable de votre part, c'est de dire que c'est l'intérêt de la copropriété de voter votre résolution sinon vous attaquerez la copropriété pour récupérer l'argent (que si j'ai bien compris, vous n'avez pas encore versé).

cdt

Par **HOODIA**, le **02/12/2014** à **07:21**

Il est peu probable qu'une AG spéciale avec une résolution aussi complexe ne soit contestée dans les deux mois , ce qui serait une perte de temps pour vous dans la mesure ou vous voulez vendre

L'unique solution définitive est d'ester en justice .

Par **laichou**, le **02/12/2014** à **15:09**

bonjour à tous ,

j écris que c est dans l interet de tout le monde de voter l annulation des créances des 2 appartements car d une part, il y a 2 nouveaux coproprietaires qui viennent d arriver et qui ne souhaitent pas récupérer de l argent (ils ne souhaitent surtout pas que la copro engendrent des frais de justice pour une histoire ou ils n etaient pas la). d autre part , 2 des 3 coproprietaires qui doivent recuperer 1400 euros , souhaitent passer l eponge la dessus et surtout ne souhaitent pas engager de frais de justice pour se defendre au titre de la copro . Le seul qui veut son argent est donc le syndic qui doit recuperer 2400 euros , un somme qui justifie peu d aller en justice , je pense .

hors dans l'hypothèse ou j ai la copro de mon coté et que nous souhaitons l annulation de la

somme à 6 contre 1, il me paraît préférable d'en discuter en AG avant d'engager une poursuite en justice .

si il s'avère que la somme apparaît sur mon état daté en janvier, la somme de 6000 euros sera séquestrée par le notaire sur ma vente . la copro ne verra pas la somme pour autant , la copro devra justifier la réalité de la somme et moi , j'engagerai des frais de justice pour récupérer mes sous (j'ai une protection juridique ,et je compte l'utiliser !) . et je pense que j'aurai gain de cause : erreur de foncia en 2012 , inversion des tantièmes des 2 appartements /greniers (donc compte faussé en plus !) des sommes qui n'apparaissent pas sur la comptabilité en 2014 (!) , AG en 2014 non valable car manquement du syndic (tous les copropriétaires n'ont pas reçu leur convocation) A mon avis , cela fera beaucoup de frais de justice pour pas grand chose alors qu'on pourrait d'emblée annuler les créances maintenant et libre au lésé de retourner contre foncia ou l'ancien proprio pour récupérer ses sous.

Par **HOODIA**, le **02/12/2014** à **15:53**

Attention de bien verrouiller vos résolutions lors de l'ordre du jour de l'AG spéciale pour éviter d'avoir à refaire une autre AG pour ESTER en justice ?

Par **laichou**, le **02/12/2014** à **16:39**

c'est à dire bien verrouiller ?

la juriste de ma Protection Juridique m'a dit au téléphone de formuler la résolution tel que : suppression des créances des 2 appartements anciennement Mr ... provoquées par l'AG du 22 mai 2008 soit un montant de 6000 pour Mr untel et 6000 pour Mme untel .

Par **HOODIA**, le **03/12/2014** à **07:01**

Une question qui ne laisse pas une autre réponse que "oui" ou "non" ...

Maintenant si votre syndic ne vient pas ,il peut contester dans les deux mois de la réception du PV la résolution...

Il serait utile de lire le PV concernant l'autorisation de transformation des greniers en appartements ,et la répartition des charges dans le nouveau RC....

Par **domat**, le **03/12/2014** à **11:41**

bjr,

une copropriété de 7 lots qui se prive volontairement de 11000 € me laisse dubitatif surtout pour les laisser à un copropriétaire qui vend.

en outre comme le dit HOODIA, rien n'interdit au copropriétaire opposant de contester devant le tribunal cette délibération surtout s'il a lui aussi une protection juridique.

et en cas de procédure judiciaire initiée par votre syndic, vous devrez attendre la fin de la

procédure pour vendre.

Par **laichou**, le **03/12/2014** à **13:59**

En fait il n'y a qu'une personne qui se prive de 2300 euros et les autres passent l'éponge depuis le temps.... l'avocate que j'ai consulté m'a toujours dit que je n'avais pas à payer cette somme et que c'était aux lésés d'intenter une action contre foncia (qui n'a pas fait son travail en 2012) ou l'ancien proprio qui savait mais qui n'a rien dit. au final, on ne m'a rien réclamé non plus et cela n'apparaît même plus dans la compta de 2014 !

Je me dis que de toute façon, si la somme apparaît sur mon état daté c'est que le syndic la remplit et ce sera trop tard pour qu'il fasse une action (contestation de l'AG) qui retarderait la vente, cette somme sera sequestrée comme prévu par le notaire. ensuite nous aurons tout le temps d'aller en justice pour savoir qui récupère les sous.

Par **domat**, le **03/12/2014** à **14:20**

si on ne vous a rien réclamé comment se fait-il que cette somme figure sur votre compte de copropriétaire comme vous l'indiquez vous-même dans votre message du 2 décembre ? si la somme apparaît sur l'état daté fourni par le syndic (obligatoire dès le compromis de vente avec la loi ALUR), le notaire paiera la copropriété.

la fourniture de l'état daté est indépendante de la contestation de l'A.G..

vous devrez informer votre acquéreur d'un litige existant entre vous et le syndic de la copropriété.

Par **laichou**, le **03/12/2014** à **14:39**

la somme est visible sur la compta de foncia 2012 à 2013 et le syndic a accolé cette feuille de foncia à la compta de 2014 sur la convocation d'AG sans préciser que c'était valable pour 2014... c'est brouillon.

Le notaire ne paiera pas la copropriété parce que je contesterai la somme donc ce sera confisqué chez le notaire jusqu'à ce qu'un des 2 parties la récupère !