Image not found or type unknown

Plainte pour abus de majorité après AG.

Par **quarton**, le **02/01/2013** à **14:20**

Tout d'abord, je souhaite à tous ceux qui nous aident sur ce forum une excellente nouvelle année 2013.
Après une AG. pendant laquelle il a été voté le prix symbolique de parties communes occupées depuis plus de trente ans et l'accord à la double majorité, de la vente de celles-ci à 9 copropriétaires, il y a eu une plainte déposée pour abus de majorité en vue d'annuler les deux résolutions. Le plaignant, avocat lui-même, a proposé à l'un des copropriétaires, dont la vente en cours de son appartement était bloquée par la plainte, de lever celle-ci, mais seulement pour lui, moyennant le versement d'un chèque de banque. Comment cela peut_être justifié? N'y-a-t'il pas extorsion de fonds? Quelle motif, le plaignant va-t'il donner pour lever sa plainte seulement pour une personne?
Avez-vous déjà vu un tel cas?
Merci pour vos avis éclairés, cordialement, Quarton.

Par **youris**, le **02/01/2013** à **15:34**

bjr,
un dépôt de plainte signifie qu'il y a une infraction supposée au code pénal ce qui n'est pas le cas exposé.
donc je pense qu'il s'agit d'une assignation devant un tribunal civil.
rien n'interdit à une personne de renoncer à une procédure civile devant un tribunal si les parties en présence se mettent d'accord y compris avec le versement d'une somme d'argent.
mais un autre copropriétaire opposant peut contester une décision de l'a.g. devant le tgi en respectant le délai prévu par la loi (2 mois).
cdt

Par **quarton**, le **02/01/2013** à **16:56**

"*rien n'interdit à une personne de renoncer à une procédure civile devant un tribunal si les parties en présence se mettent d'accord y compris avec le versement d'une somme d'argent.*"

Sauf qu'il s'agit là d'un renoncement pour une seule personne. C'est ici que la question se pose.

Par **quarton**, le **03/01/2013** à **13:58**

Résumé chronologique de la situation ….
- 1ère Assemblée générale ordinaire du 14 mai 2012. Point n° 8 de l'ordre du jour : « décision à prendre concernant la modification du règlement de copropriété et l'état description division selon la proposition de M. Bloy, géomètre ». Proposition adoptée à 612 voix sur 1000, 0 abstention, 0 contre, dans le but de régulariser les parties communes attribuées en jouissance exclusive à 9 copropriétaires depuis 1978.
- Réunion du Conseil syndical pour décider du prix du m2 à proposer à la prochaine AG. Selon avis du syndic et de plusieurs notaires, le prix de 75 € du m2 a été retenu.
- Convocation d'une AG extraordinaire dans les délais légaux pour le 13 septembre 2012.
- Assemblée générale extraordinaire du 13 septembre 2012 : 914 tantièmes sur 1000 représentés ; 86 tantièmes absents soit 3 copropriétaires absents sur 24. Propositions à discuter :
- Création des différents lots par le géomètre : adoptée à la majorité de 914 tantièmes, 0 contre, 0 abstention ;
- Mandat donné au syndic de signer tout acte modificatif devant tel notaire qu'il appartiendra : adopté à 914 tantièmes, 0 contre, 0 abstentions.
- Détermination du prix du m2 à 75 € : adoptée à 875 tantièmes, 39 tantièmes contre (2 copropriétaires) et 0 abstentions ;
- Mandat donné au syndic à l'effet de signer l'acte de cession au profit de certains copropriétaires : adopté à 875 tantièmes, 39 tantièmes contre (2 copropriétaires) et 0 abstentions.

Il est à noter que seuls 9 copropriétaires sont concernés par cette opération.

Par courrier du 30 octobre, le syndic nous informe qu'une assignation devant le tribunal de grande instance a été déposée pour « abus de majorité sur le prix du m2 » par un des deux opposants (lui-même avocat). Cette assignation bloque une vente en cours dans l'immeuble qui avait été évoquée lors des deux AG.

Pour reprendre les termes de l'assignation : « l'objet de cette procédure consiste à demander l'annulation des résolutions de l'AG autorisant les cessions des Lots à Céder en raison du prix fixé à cet effet et du caractère abusif des résolutions prises par l'AG autorisant la vente des Lots à Céder, ces résolutions ayant été prises dans l'intérêt des copropriétaires acquéreurs et en violation de l'intérêt collectif de la Copropriété. »

Essentiellement, la contestation porte sur le prix de cession et invoque un abus de majorité et demande au juge d'annuler les résolutions concernant le prix du m2 et les cessions correspondantes.

Durant l'AG, il avait été précisé que les copropriétaires concernés par les cessions de certaines parties communes auraient pu invoquer la prescription acquisitive mais qu'à la suite d'entretiens avec plusieurs notaires et le syndic, la procédure de rachat à un prix symbolique semblait préférable.

L'assignation devant le TGB bloque donc le suivi des résolutions adoptées.

Le plaignant a levé son assignation concernant 1 copropriétaire, officiellement pour ne pas

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

gêner la vente en cours, mais a exigé un chèque de banque dont il n'y a nulle trace officielle hormis une photocopie.
Nous restons donc bloqués dans notre démarche.
Le meilleur moyen serait peut-être de faire une AG et voter l'annulation des résolutions concernant le prix et l'achat des lots visés ?

Par **janus2fr**, le **07/01/2013** à **13:13**

Bonjour,

[citation]Le plaignant a levé son assignation concernant 1 copropriétaire,[/citation]

Personnellement, c'est cela que je ne comprends pas.
L'assignation porte sur un abus de majorité pour le vote du prix au m2, c'est ce que vous dites.
Cela ne concerne donc pas différents copropriétaires, mais le vote en lui-même, donc la fixation du prix.
Cette assignation ne peut donc pas être levée partiellement, puisque la fixation du prix a été générale.

Par **quarton**, le **07/01/2013** à **13:19**

Bonjour et merci pour votre réponse.
J'ai simplement oublié de préciser une chose importante qui pourrait faciliter la compréhension de l'affaire: En 1978, notre immeuble a été acheté et revendu par lots. 9 personnes en ont acheté plusieurs afin de créer des appartements. Ils ont eu la possibilité d'annexer les couloirs englobés par ces lots car, situés en bout de couloir ou sur leur totalité, ils ne nuisaient en rien la circulation des autres futures habitants de l'immeuble. Cette occupation de parties communes, avec l'installation des portes fermant les appartements a donc été "quotidienne, pacifique, publique et à titre de propriétaire" depuis plus de trente années. Nous avons proposé un achat symbolique car nous ignorions la notion de prescription acquisitive, et que les notaires consultés nous ont informé du refus de l'euro symbolique...
Notre Syndic n'a pas été capable de nous dire la marche à suivre et c'est pour cela que nous sommes arrivés à cette décision. Ce qui est navrant dans cette affaire, c'est que le plaignant, avocat spécialisé en droit immobilier n'ait pas indiqué tout de suite que nous nous égarions. Il a tranquillement attendu la fin du délais légal avant de déposer son recours devant le TGI.
J'ajoute que tous les copropriétaires excepté les deux opposants à notre démarche sont d'accord avec nous, sachant les économies que nous avons fait faire à la copropriété en nous chargeant de ces surfaces depuis si longtemps.

Par **janus2fr**, le **07/01/2013** à **14:30**

Bonjour juriste13,
Je n'ai absolument pas compris votre réponse qui ne me semble pas répondre au sujet précis.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Ce qui semble attaqué par le copropriétaire, c'est le vote du prix au m2. Ce vote a été un vote général pour toutes les ventes.
Donc soit le vote est contesté et c'est donc le prix du m2 en général qui est contesté, soit il n'est pas contesté. Mais comment le copropriétaire pourrait-il contester ce vote pour toutes les ventes, sauf une alors qu'il n'y a eu qu'un seul vote ?

Par **quarton**, le **07/01/2013** à **15:14**

Une précision de plus: Lors de l'AG., chaque propriétaire intéressé par les parties commune a eu droit au même nombre de résolutions à savoir,
1- création d'un lot sur une partie commune utilisée depuis trente ans,
2-Cession et définition du prix du mètre carré,
3- Mandat donné au syndic de faire les démarches nécessaires.
Donc, les deux résolutions levées par le plaignant ne concernent bien qu'un seul copropriétaire.
J'ai découvert que néanmoins, il restait solidaire du reste des copropriétaire au sujet de l'abus de majorité.

Par **janus2fr**, le **07/01/2013** à **15:28**

Bonjour quarton,
Ce n'est pas clair, plus haut vous ne parliez que d'un seul vote pour le prix.
A présent vous semblez parler d'un vote par lot concerné.
Donc effectivement, s'il y a eu plusieurs votes, je comprends mieux...

Par **janus2fr**, le **07/01/2013** à **15:47**

Juriste13, je ne sais pas si vous prenez bien le temps de tout lire, quarton n'est pas contre les décisions prises en AG, il est, au contraire, l'un des 9 bénéficiaires...

Par **quarton**, le **07/01/2013** à **17:49**

Il est vrai et c'est une évidence que les 9 demandant se sont entendus entre eux, notamment pour définir un prix symbolique du mètre carré. Mais les autres copropriétaires présents ou représentés soient 12 ont soutenu la proposition et donné leur accord. C'est pour cela qu'on arrive à 875 tantièmes sur 1000 et 21 votes positifs sur 23, ce qui représente une confortable double majorité. Difficile pour moi d'admettre l'abus de majorité.

Par **quarton**, le **07/01/2013** à **21:18**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bien sur, il me semble que cela semblait évident.

Par **quarton**, le **07/01/2013** à **21:50**

Bien sur, il me semble que cela semblait évident.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés