



Procédure référé au fond pour demander une AG

Par **paulea**, le **19/02/2014 à 10:04**

Bonjour

Nous sommes des copropriétaires représentant 75% des parts.

Nous avons un syndic provisoire nommé par le promoteur.

Il est prévu à notre contrat de vente que "Dès l'achèvement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement." l'achèvement a eu lieu en juin 2013. Or malgré plusieurs relances, celui ci fait le mort. nous lui avons dernièrement envoyé un lettre rdée avec AR avec plus du 1/4 des voix pour lui demander une AG.

Nous voudrions maintenant demander un référé au fond (et non pas un référé) au TGI .pouvez vous m'indiquer précisément la procédure, certains disent qu'il faut un avocat, d'autres passer par un huissier.

Qu'elle est la bonne procedure pour agir en urgence, sans avoir a convoqué le syndic et qu'il ne puisse faire appel de la decision pour gagner du temps?

D'avance merci

Par **JEAN S**, le **19/02/2014 à 12:33**

Je n'ai rien compris vous voudriez faire un référé au fond pour court-circuiter vos adversaires alors que . nn référé est très souvent introduit dans l'attente d'un jugement sur le fond.

Par **paulea**, le **19/02/2014 à 12:47**

La présentation de notre probleme me semble assez claire, pour la procedure si je demande des renseignements c'est que le texte ci dessous ne l'est pas (pour moi)

Merci de votre aide sur la facon dont je dois proceder.

Cordialement

Base légale : art. 19, 19-2, 29-1, 29-2, 29-4 Loi 10 juillet 1965, art. 49, 50, 55, 62-5 Décret 17 mars 1967

Qu'il s'agisse d'une requête ou d'une assignation en référé, la procédure de dépôt de votre

acte au greffe du tribunal sera identique. La différence réside en ceci que la requête n'a pas à être signifiée par voie d'huissier à votre adversaire.

Le référé

Le référé revêt en matière de copropriété des caractéristiques particulières.

La loi de 1965 et son décret autorisent en effet les copropriétaires à saisir le président du tribunal de grande instance qui statue "comme en matière de référé". Alors que pour le référé classique ne peuvent être soulevées en référé que les questions relevant de l'évidence (des "troubles manifestement illicites"), le copropriétaire pourra évoquer directement des problèmes de fond. C'est pourquoi la doctrine donne au référé de copropriété le nom de "référé au fond".

Attention Attention : certains termes sont trompeurs. Quand la loi énonce "demander au juge, statuant en référé" (art. 18-2 Loi 1965), il s'agit d'un référé classique, et non d'un référé au fond.

Ceux-ci sont légalement et restrictivement énumérés, car ils ne comportent que des avantages :

- ils ont la rapidité procédurale du référé, qui est la procédure d'urgence
- ils se plaident devant le président du tribunal de grande instance ; toutes les questions de la copropriété peuvent être soulevées devant lui, quel que soit le montant en jeu
- il n'est pas nécessaire de se faire représenter par un avocat (pour éviter le débouté, il est toutefois fortement conseillé de faire viser vos écritures par un professionnel du droit lors d'une consultation en cabinet)
- le juge des référés "normaux" ne rend que des ordonnances provisoires qui n'ont pas autorité de chose jugée ; le juge des référés au fond rend des décisions exécutoires de plein droit
- pour qu'une procédure en référé "normale" soit recevable, il faut en démontrer l'urgence et la nécessité ; ces conditions ne sont pas requises pour le référé au fond.

La procédure de référé au fond, exorbitante du droit commun, n'est prévue que dans un nombre restreint de cas de figure. Avant d'entamer une action, vérifiez bien que vous tombez dans un cas prévu par les textes.

- Le référé au fond est prévu aux articles : ? 19, 19-2, 29-1, 29-2, 29-4 de la Loi 10 juillet 1965 ? 49, 50, 55, 62-5 du Décret 17 mars 1967

- Il institue le président du tribunal de grande instance en juge de référé pour les questions suivantes : ? récupération des archives et/ou fonds auprès de l'ancien syndic ? mainlevée de l'opposition au versement du prix qui peut être formée par le syndic (art. 20 Loi 1965), en cas de vente d'un lot ? mainlevée totale ou partielle, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, de l'inscription d'hypothèque prévue à l'art. 19 Loi 1965 ? condamnation d'un copropriétaire débiteur à s'acquitter des provisions votées en assemblée générale (art. 19-2 Loi 1965) ? rétractation d'une ordonnance sur requête prévue par les art. 46, 47, 48 Décret 1967 ? désignation d'un administrateur provisoire, d'un mandataire de justice ou d'un copropriétaire à l'effet de convoquer une assemblée générale, en cas de carence du syndic. ? administration directe de la copropriété par le juge en cas de péril ou de déséquilibre financier

Par **louison123**, le **19/02/2014 à 13:20**

Votre cas de figure ne rentre pas dans les dispositions de la loi du 10 juillet 1965.
le syndic provisoire dispose du délai d'un an pour vous convoquer à une assemblée générale à effet de ratifier un syndic, en l'absence de convocation les pouvoirs du syndic provisoire prennent fin au bout d'1 an.

Par **paulea**, le **19/02/2014 à 13:30**

Merci pour votre réponse

Il y a toutefois une clause dans notre contrat de vente stipulant que "Des l'achèvement des travaux (juin 2013) le syndic tiendra une AG a fin d'être remplacé ou confirmé."

Par **louison123**, le **19/02/2014 à 14:45**

Tout est question d'interprétation en l'absence de date sachant que le délai légal est d'1 an

Par **paulea**, le **19/02/2014 à 15:16**

D'accord pour cette interprétation, maintenant nous avons demandé une AG exceptionnelle par lettre rdée/ar (avec 75% des voix), si au bout de 9 jours nous n'avons pas de nouvelles, peut on l'assigner en requête au TGI ?

Merci

Par **louison123**, le **19/02/2014 à 16:00**

Pourquoi l'assigner ?

Vous pouvez quand même faire une AG car L'Article 8 Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dispose que :

La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du présent décret.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent article, la convocation est notifiée au syndic.

Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance, sur le fondement de l'article 62-7, de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale et le conseil syndical.

Par **paulea**, le **19/02/2014 à 16:21**

parce que dans notre cas il n'y a pas de conseil syndical et que l'art.50 précise que:

Dans l'hypothèse prévue à l'article 8 (3e alinéa) ci-dessus, le président du tribunal de grande instance, statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée.

Par **michelrauch**, le **19/02/2014 à 16:28**

Essayer de vous renseigner au près de l' UNPI 54 55 88

Par **paulea**, le **19/02/2014 à 16:38**

ok merci de vos réponses et de votre patience

Par **pieton78**, le **15/03/2014 à 22:06**

Bonjour,

Faites vite, dans 2 mois l'année de parfait achèvement sera terminée, vous n'aurez plus de recours contre les éventuels désordres affectant l'immeuble, sauf ceux couverts par la DO. Faites faire une expertise amiable par un spécialiste bâtiment et envoyez la en recommandé au promoteur et au syndic provisoire .

Je vous conseil d'adhérer à l'ARC, ils ont étudié les difficultés rencontrées par les achat en VEFA et la suite.

Candidature d'un seul syndic professionnel en assemblée générale ou pas d'A-G. du tout! il est possible de se sortir du piège:

I. Des copropriétaires de plus en plus « piégés »

Il est de plus en plus de cas où les copropriétaires se retrouvent - malgré eux – en assemblée

générale avec UN SEUL candidat syndic professionnel dont ils ne veulent pas.
Exemple :