

Non respect d'une décision prise à l'unanimité en réunion copro

Par Busson Christian, le 21/12/2017 à 12:31

Bonjour,

Je suis syndic bénévole d'une copropriété de 8 appartements. L'un de ces appartements appartient au Crédit Agricole. En réunion de copropriété le 11/10/2017, tous les copropriétaires étaient présents sauf le Crédit Agricole qui m'avait donné pouvoir. Il a donc été voté à l'unanimité le changement des volets en alu isolé pour bénéficier du crédit d'impôt. Chaque copropriétaire a réglé les 30% en acompte du devis accepté.

L'entreprise chargée des travaux vient de me faire savoir que le Crédit Agricole refuse ces travaux au motif que le coût est trop élevé (4600 euros). Je signale qu'en amont de notre réunion, j'avais adressé par mail à tous les copropriétaires (y compris le Crédit Agricole) plusieurs devis afin d'établir un comparatif.

A ma demande, l'entreprise a suspendu la fabrication des volets. Ma question est de savoir comment se sortir de ce problème car nous risquons de perdre le crédit d'impôt ?

Merci de votre aide.

Par beatles, le 23/12/2017 à 21:08

Bonsoir,

Normalement, l'on ne peut pas revenir sur une décision d'AG prise à l'unanimité!

Mais... le problème c'est qu'en tant que syndic vous n'aviez pas le droit de détenir de mandat (

https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256&idArticle=LEGITEXT00000666&idArticle=LEGITEXT0000066&idArticle=LEGITEXT0000066&idArticle=LEGITEXT0000066&idArticle=LEGITEXT0000066&idArticle=LEGITEXT0000066&idArticle=LEGITEXT0000066&idArticle=LEGITEXT0000066&idArticle=LEGITEXT0000066&idArticle=LEGITEXT0000066&idArticle=LEGITEXT0000066&idArticle=LEGITEXT0000066&idArticle=LEGITEXT0000066&idArticle=LEGITEXT0000066&idArticle=LEGITEXT0000066&idArticle=LEGITEXT0000066&idArticle=LEGITEXT0000066&idArticle=LEGITEXT0000066&idArticle=LEGITEXT0000066&idArticle=LEGITEXT00000066&idArticle=LEGITEXT0000066&idArticle=L

Le Crédit Agricole peut vous reprocher d'avoir utilisé personnellement son pouvoir alors que vous auriez dû le « donner » à un autre copropriétaire conforme aux restrictions de l'article 22 précité.

Je pense que le Crédit Agricole qui dispose d'une batterie d'avocats ultra spécialistes aura gain de cause.

Cdt.

Par beatles, le 26/12/2017 à 18:10

Bonsoir.

Le problème c'est que la feuille de présence, qui est le document primordial et nécessaire pour le déroulement d'une AG, est fausse.

C'est le syndic qui fait émarger et qui contrôle les mandats et qui laisse à la disposition des propriétaires ceux qui lui sont parvenus.

Un syndic, quel qu'il soit, doit savoir ce qui précède, ce qui est le minimum vital.

Le problème est de savoir quel sort réserver à ce mandat illégalement accaparé?

Étant frontalement contraire à la loi du 10 juillet 1965 et à son décret d'application ce mandat n'aurait été attribué à personne étant donné que le syndic ne peut pas en recevoir ; le « mandant » devant être considéré comme défaillant (absent).

Mais il ne faut pas oublier le président de séance qui doit certifier exacte la feuille de présence élément essentiel pour pouvoir décider ; et lorsque l'on prétend être président de séance c'est le minimum à savoir.

Je ne pense pas qu'une AG peut être annulée pour cette raison, en revanche certaines résolutions peuvent être annulées si ce mandat « fantôme » influence les décisions.

C'est un faute très grave et je pense que le deuxième alinéa de l'article 42 ne s'applique pas et que c'est au contraire le premier alinéa de l'article 43 qui s'applique, et quelque chose de réputé non écrit n'a jamais existé et n'est donc pas prescriptible.

Un bon avocat spécialiste...

Cdt.

Par Busson Christian, le 27/12/2017 à 20:21

Bonsoir,

Merci de vos réponses.

La banque vient de me faire savoir son accord pour la commande des volets.