Assemblée générale en visioconférence uniquement 2024

Par Residenceterreetmarne

Bonjour,
Mon syndic nous a convoqué il y a quelques semaines en AG par visioconférence uniquement, malgré mes relances pour la faire sur place.
En effet, nous avons dans l'immeuble qui est une résidence de tourisme beaucoup d'espace pour accueillir les copropriétaires.
Je n'ai pas pu assister à cette AG.
L'AG s'est déroulée, je m'étais porté volontaire pour faire partie du CS mais ces escrocs du CS n'ont pas arrêté de parler en mal de moi pour au final voter contre avec la majorité.
Sachant qu'il n'est pas précisé dans mon règlement de copropriété les modalités d'une AG, et que nous n'avons rien voté en ce sens lors des dernières AG,
et etant donné qu'aujourd'hui en 2024 j'ai semble t'il vu que c'était obligatoire de proposer une AG en présentiel, ma question est:
Puis-je faire annuler cette AG?
Merci de votre réponse

Par yapasdequoi

Bonjour,

Article 17-1 A
Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 35
Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Le terme "peuvent" indique qu'il n'y a pas d'obligation.

L'article 42 de la loi 65-557 vous permet de contester les décisions ou même faire annuler toute l'AG.
Attention il faut avoir été absent ou opposant et avoir de bons arguments (autres que "ces escrocs du CS ... etc")

"Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale."

Voyez un avocat (obligatoire).

Ne pouvant être présent pourquoi n'avez-vous pas voté par correspondance ?

Par isernon

bonjour,

avant le règlement de copropriété, il existe des dispositions législatives et règlementaires concernant la copropriété notamment :

- la loi 65-557.
- le décret 67-223.

qui contiennent ce qu'il faut savoir sur l'assemblée générale des copropriétaires, il est donc possible que votre R.C. soit muet sur ce sujet.

à confirmer, mais il me semble que votre A.G. doit avoir voter la possibilité de tenir en A.G. uniquement en visioconférence.

pour contester cette A.G. vous devez le faire dans les 2 mois suivants la réception de son P.V., l'avocat est obligatoire.

salutations

Par yapasdequoi

L'article 9 du décret 67-223 précise :
"Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété, l'assemblée générale est réunie dans la commune de la situation de l'immeuble."

Ce qui excluerait la forme de visio exclusive.

Sauf si l'AG précédente l'avait voté ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous pouvez faire annuler cette assemblée.
Les textes relatifs à la participation des copropriétaires par conférence audio ou visio sont l'article 17-1A de la loi 65-557 du 18 juin 1965 et les articles 13-1 et 13-2 du décret 67-223 du 17 mars 1967. Ils permettent une participation à l'assemblée au moyen d'un système de visioconférence mais ne permettent pas le remplacement d'une assemblée réunie physiquement par une visioconférence. Les mesures exceptionnelles le permettant qui avait été prises durant les périodes de confinement ordonné en raison de l'épidémie de COVID19 ne sont plus en vigueur.

La demande d'annulation de l'assemblée doit présentée par un avocat. Cela prendra un certain temps. L'assemblée suivante se sera peut-être même tenue entretemps.

Par Isadore

Bonjour

Attention, il y a une certaine logique à ne pas élire au sein du CS quelqu'un qui n'est pas présent à l'AG.

Avant d'engager des frais pour faire annuler cette assemblée, vérifiez avec votre avocat que vous y avez intérêt.

Par Residenceterreetmarne

Bonjour et merci de vos réponses,

Yapasdequoi : je n'ai pu être présent pour cause de problème de réception internet. C'est un bon argument ? Si vous saviez tout ce qu'il se passe au sein de ma copropriété, vous seriez choqué !
Isernon: Qu'est ce qu'un RC? Je ne pense pas qu'ils aient la possibilité et je ne comprends pas pourquoi vous écrivez ça.
Yapasdequoi : comme dit dans mon post initial l'AG précédente ne l'a pas voté.
Nihilscio : ah oui quand même ça fait pas mal de temps, vous savez combien à peu près ? Car mon immeuble va être vendu sous peu.
Isadore : je peux vous assurer que présent ou pas ça aurait été la même chose...

Mon immeuble sera bientôt en vente, et le pire du pire, c'est que les pauvres vendeurs qui représentent 90% de l'immeuble ont été invités fortement a vendre pour cause de travaux importants et impossibilité d'exploiter. Il n'y a pas grand chose de travaux et possibilité d'exploiter au contraire. On leur a fait une estimation par un seul cabinet.
Devinez quoi? Il s'avère que le cabinet en question a des agents qui travaillent pour le promoteur qui veut leur racheter leurs biens, pour une bouchée de pain.
Malheureusement quand j'ai voulu me connecter n'ayant pas de wifi ma 4G n'était pas suffisante.
Quand je vous dit qu'il y a des escrocs au CS (qui touchent une commission), et bien je ne mâche pas mes mots.

Je veux être élu au CS pour me faire entendre, alors que je suis un des seul qui est opposé à cette vente, alors qu'on

m'a proposé individuellement une somme énormément supérieure à la somme de ceux qui vendent en lot. Je ne sais pas exactement pourquoi je me donne tant de mal au lieu de vendre, mais c'est comme ça malgré le montant proposé, que j'ai signé d'ailleurs, je ne suis pas d'accord avec cette arnaque.

Par yapasdequoi

Absent pour manque de connexion :Ou pour toute autre raison. Ceci vous donne le droit de faire annuler cette AG.... mais vu les crconstaces est-ce bien raisonnable de s'y engager ?

Qu'est ce qu'un RC? c'est le Règlement de Copropriété

Votre immeuble va être vendu ? Chacun est libre de faire évaluer son lot et de le vendre ou de refuser de vendre.

des escrocs au CS (qui touchent une commission) Ce n'est pas une escroquerie. Quand on accuse il faut prouver.

je ne suis pas d'accord avec cette arnaquec'est trop tard. Si vous avez signé l'offre d'achat, vous ne pouvez plus vous rétracter.
Vous ne devriez pas dépenser plus d'argent en frais de justice.

Par yapasdequoi

Je veux être élu au CS pour me faire entendre
Et par qui ? Vous n'avez pas plus de tantièmes de vote en étant au CS.

Par Isadore

Même en étant élu au CS vous ne pourriez pas empêcher les gens de vendre leur lot privatif. Juridiquement, chaque copropriétaire vend ses biens au prix qui lui chante, ça ne regarde que lui.

Il n'est pas illégal de verser une commission à un intermédiaire lors d'une vente. Si les membres du CS ont joué le rôle "d'apporteurs d'affaires" il est parfaitement licite de les rémunérer. De toute façon le CS n'a pas de pouvoirs particuliers en ce qui concerne les ventes ni le "droit de se faire entendre"

mais c'est comme ça malgré le montant proposé, que j'ai signé d'ailleurs, je ne suis pas d'accord avec cette arnaque
Je ne sais pas ce que vous avez signé au juste, mais votre signature vous engage. Selon la nature du document, elle peut valoir approbation sans réserve de son contenu et il n'est pas garanti que vous ayez le droit de changer d'avis.

Sans vouloir vous décourager la vente sera faite d'ici l'annulation de l'AG. Si c'est pour vous une question de principe, faites-le. Mais si vous aviez ainsi espoir de gêner la vente, c'est inutile.

Par Residenceterreetmarne

Bonjour à tous et merci,
Je comprends que je peux faire annuler l'AG et c'est l'information principale de mon post, a retenir je pense pour les autres copropriétaires qui se poseraient les mêmes questions ici.
Maintenant effectivement il y a plusieurs sujets différents soulevés ici, donc je pense que nous rentrons un peu dans le hors sujet par rapport au post a partir de maintenant mais c'est avec plaisir que je vous réponds..
Yapasdequoi: ah oui RC pour règlement de copropriété suis-je bête merci a vous!
Chacun a été "libre" entre guillemets, car quand on vous annonce que vous ne pouvez plus exploiter et qu'il faut vendre a tout prix a moins de faire 30ke de travaux c'est un petit peu forcé selon moi.
Ce n'est pas une escroquerie en soi, ce n'est pas pour ce sujet que j'utilise ce terme, mais encore bien d'autres choses.
D'ailleurs qu'est ce qui "n'est pas une escroquerie" ? Présenter des frais abusifs pour inciter à une vente à moindre prix en touchant une commission au passage? Ou encore payer un cabinet pour faire une estimation du prix, cabinet qui comprend une personne qui travaille pour le promoteur qui rachète, donner un pot de vin a cette entreprise pour qu'elle estime un prix bas pour toucher une commission? Ou encore mettre des bâtons dans les roues aux quelques copropriétaires exploitant leurs bien comme couper l'eau et l'électricité, dans le but de les faire adhérer à la vente?
J'ai signé une promesse unilatérale de vente, mais pas l'acte de vente. Selon moi tout est encore possible.
Au conseil syndical on a plus de voix qu'en tant que simple copropriétaire.
Isadore : Je ne peux ni veux empêcher personne de vendre, simplement alerter, car pour le moment il n'y a que moi qui ait ses informations.
Ma signature m'engage effectivement, cependant il y a plusieurs éléments qui me permettent de pense que je peux faire nullifier le document.

J'ai espoir de faire gêner la vente en faisant entendre ma voix car:
1 Le promoteur a signé une promesse de vente en lot,avec 90% des copropriétaire, sous réserve de faire certains travaux votés en assemblée comme des sondages des fondations. Si les travaux ne sont pas effectué il est possible que le promoteur annule la vente.
2 Le promoteur dans la promesse signée aux vendeurs en lot s'est engagé à avancer les frais de copropriété mais pas pour les vendeurs indépendant, d'ailleurs je ne suis pas sur que ça soit légal. En tout cas ceux la peuvent se sentir laisés, et je crois que la totalité n'a pas signé la promesse. Or le promoteur exige 100% de signatures.
Bonne journée

Par yapasdequoi

J'ai signé une promesse unilatérale de vente, mais pas l'acte de vente. Selon moi tout est encore possible.
Vous faites erreur. Une promesse vous engage définitivement.

Au conseil syndical on a plus de voix qu'en tant que simple copropriétaire.
Non c'est faux.

En fait vous devriez voir un avocat, non pas pour annnuler l'AG et revoter votre candidature au CS (qui peut encore être à nouveau refusée). Car être membre du CS ne vous apportera rien de plus pour annuler ces ventes.

Vous n'avez aucun pouvoir pour annuler les ventes des autres, mais peut être la vôtre en prouvant un "abus de faiblesse".
C'est peu crédible, mais pourquoi pas.

Par Isadore

Le promoteur dans la promesse signée aux vendeurs en lot s'est engagé à avancer les frais de copropriété mais pas pour les vendeurs indépendant, d'ailleurs je ne suis pas sur que ça soit légal.
C'est légal, les vendeurs "indépendants" étaient libres de refuser une offre "moins avantageuse".

J'ai signé une promesse unilatérale de vente, mais pas l'acte de vente. Selon moi tout est encore possible.
Donc vous vous êtes engagé à vendre. Je ne sais pas sur quoi vous comptez vous appuyer pour demander la nullité de ce contrat, mais ce n'est pas évident. Par défaut l'acheteur est en droit d'exiger la signature de l'acte de vente, et si nécessaire faire forcer la vente par jugement avec en plus un dédommagement pour son préjudice. Un particulier renonce souvent à ce qui est une procédure longue et coûteuse, mais un promoteur a sans doutes les reins assez solides pour tenter de forcer la vente.

Présenter des frais abusifs pour inciter à une vente à moindre prix en touchant une commission au passage?
Il n'y avait pas de devis pour étayer ces "frais abusifs" ? Chaque copropriétaire pouvait décider de réclamer une mise en concurrence, s'ils prennent leur décision sur la base des estimations faites par le CS, c'est leur problème, mais non ce n'est pas une escroquerie.

Ou encore payer un cabinet pour faire une estimation du prix, cabinet qui comprend une personne qui travaille pour le promoteur qui rachète, donner un pot de vin a cette entreprise pour qu'elle estime un prix bas pour toucher une commission?
Vous avez la preuve qu'il y a eu un "pot-de-vin" ? C'est une accusation grave qui doit se prouver. Sinon, il n'est pas interdit de faire évaluer le prix du bien par l'acheteur. Les copropriétaires concernés étaient libres de faire réaliser leurs propres estimations. C'est du bon sens de ne pas compter sur l'estimation de l'acheteur.

Ou encore mettre des bâtons dans les roues aux quelques copropriétaires exploitant leurs bien comme couper l'eau et l'électricité, dans le but de les faire adhérer à la vente?
Cela en revanche peut être répréhensible, si les coupures ont été délibérées et non justifiées (par exemple par des mesures de sécurité. Les propriétaires concernés peuvent déposer plainte.

Vous avez besoin de l'assistance d'un avocat.

Par Residenceterreetmarne

Merci a vous pour ses éclaircissements, je vais effectivement contacter mon avocat.
A savoir simplement que je ne veux pas forcément faire annuler la vente, simplement ma promesse, il y a des éléments dans le contrat sur lesquels je pourrais potentiellement m'appuyer comme les délais de signatures de l'acte qui seront certainement dépassé, ou encore une clause suspensive qu'ils ont annulés mais qui doit figurer au contrat selon la promesse.

Je pense que dans mon cas intégrer le conseil syndical peut s'avérer judicieux, pour intégrer le comité qui dirige la vente et justement avoir une idée de comment la vente s'est déroulée exactement.
Vous écrivez que nous n'avons pas forcément plus de poids au conseil syndical, en tout cas que nous ne sommes pas plus entendu. Je ne suis pas d'accord, malheureusement pour les vendeurs il n'écoutent que les paroles du CS et font confiance au président. Pour une vente très inférieur au prix du marché. A cela tant pis pour eux si je ne suis pas entendu, je pense que mon devoir est simplement d'alerter avec plus de poids qu'un simple copropriétaire.
A priori nous avons fait le tour, mais si vous avez des remarques, n'hésitez pas.

Par Nihilscio

... intégrer le comité qui dirige la vente ?
Il n'y a pas une vente mais autant de ventes qu'il y a de copropriétaires vendeurs. Ces ventes sont des affaires qui ne concernent que les vendeurs et l'acheteur. Elles échappent au contrôle du syndicat des copropriétaires et donc à celui du conseil syndical. Il ne peut exister de comité qui dirige la vente.

Par AGeorges

Bonjour rt&m,

Une précision manque dans votre message.
Quelles résolutions ont-elles été proposées lors de cette AG, et quelles sont celles qui vous posent problèmes ?

Evidemment, la forme imposée par votre Syndic est mauvaise et peut permettre l'annulation. Mais pourquoi ?

Il semble que vous soyez dans le cas d'une petite résidence avec des appartements loués pour vacances. Un promoteur a mis la main dessus pour tout casser et reconstruire, sur le même terrain, une copropriété plus importante. Il s'agit d'un cas classique de densification de population, auquel les mairies ne disposant plus de surfaces libres sont favorables.

En général, le fait de reconstruire nettement plus de logements dans le même espace, avec un coût fixe du M2, va permettre une belle opération immobilière au promoteur pour laquelle, il devra avoir l'accord individuel de 100% des copropriétaires. Son jeu sera donc de proposer peu à ceux qui sont d'accord pour vendre, et proposer beaucoup à ceux qui ne sont pas d'accord. Tout en restant dans sa marge de bénéfice. Tout cela n'a rien d'illégal, et, de plus, puisqu'il s'agit d'un placement locatif, il est possible de considérer que cela va correspondre à un certain nombre de loyers inattendus ... Tout bénéfice pour vous.

Voyez bien que la loi interdit à une AG de forcer un copropriétaire à vendre. Je ne vois donc aucun aspect négatif à l'AG que vous souhaiteriez faire annuler.

Pour l'aspect CS, les avis qui vous ont été donnés reflètent bien les lois. Le CS n'a aucun pouvoir pour cela. Par contre, il peut y avoir des influences, c'est assez classique. Usuellement, et sans doute encore plus dans une résidence de vacances, un certain nombre de copropriétaires donnent mandat au CS. Si ceux qui sont en place sont d'accord pour vendre et vous pas, vous n'aurez aucune chance d'être élu. Inutile donc de vous battre pour ça.
La seule chose que vous pouvez faire est de récupérer la feuille de présence de la dernière AG et contacter individuellement assez d'autres copropriétaires pour leur expliquer comment et pourquoi ils se font rouler. Avec des chiffres et des arguments solides, en oubliant tout ce que vous avez raconté ici sur les escroqueries et autres vilénies, cela pouvant vous valoir bien des ennuis ultérieurs.

Car finalement, il suffira bien d'UN seul copropriétaire pour faire capoter ce projet de vente global. vous ne pouvez pas dire "Mon immeuble va être vendu" ... c'est juste impossible. Si le promoteur arrive à racheter TOUS les lots, il deviendra l'unique "copropriétaire" et pourra dissoudre la copropriété, puis démolir SON immeuble.

Petite remarque en passant ... En agissant en contestation globale, vous allez CONTRE vos intérêts financiers. Si votre réticence à vendre a poussé le promoteur à vous faire une proposition plus élevée, vous risquez de perdre cet avantage. Si, par ailleurs, la résidence est en mauvais état et qu'un décret d'insalubrité est émis, vous ne pourrez plus louer et votre placement ne vous rapportera plus rien. Et il vous faudra payer l'avocat et subir une procédure de plusieurs années ...?

Tout cela parce que, partiellement, vous vous seriez fait de fausses idées sur la transaction ... ?

Par Residenceterreetmarne

Bonjour Nihilscio,

Bonjour AGeorges,

Nihilscio: Il y a bien un comité de pilotage qui dirige la vente, qui est ce qu'on appel je crois une vente en lot "partielle". A la base ils comptaient sur les copropriétaires pour donner mandats pour cette vente en lot "totale", ils en on récolté plus de 90% (si j'ai les bonnes infos environ 230/240) Mais une dizaine de copropriétaires dont moi ont vu une opportunité de négocier a la hausse le prix d'achat en direct avec le promoteur.

AGeorges: la seule résolution qui me pose problème est ma non élection au CS. Il faut dire que ce qui me pose le plus problème c'est la volonté du CS de jouer avec la légalité, je voudrai aussi les remettre dans le chemin de la raison.

Ce n'est pas une petite résidence, enfin je n'ai pas l'expérience pour juger. Nous sommes environ 240 copropriétaires.
C'est sur par contre que c'est une belle opération : construction sur le terrain attenant de 2 immeuble, construction d'un étage supplémentaire sur l'immeuble existant portant la réalisation totale a plusieurs dizaines de milliers de m2. Le chiffre d'affaire estimé est de 140 millions d'euros.
Je confirme que les choses que vous écrivez dans votre message sont très proche de la réalité, (jeux du promoteur, mandat au CS etc) tout s'est effectivement passé comme cela.
Par contre vous vous méprenez sur le point le plus prononcé de votre argumentaire.
Je ne veux pas annuler la vente.
Ce n'est effectivement pas mon intérêt.
Je veux seulement alerter les copropriétaires, et puis il y a une bataille d'ego avec les membres du CS, j'aimerai également obtenir du crédit auprès des autres copropriétaires, et faire partie du comité de pilotage pour diriger cette vente, et ensuite annuler ma PUV pour mieux renégocier mon bien, lorsque le promoteur sera engagé avec les vendeurs en lot.

Par AGeorges

Re,
Ne me faites pas dire ce que je n'ai pas dit.
J'ai juste dit que lorsqu'il faut 100% d'accords, un seul copropriétaire peut faire capoter le projet. Sans dire que c'était votre souhait.
Ce qui est sûr, c'est que si vous remuez trop, les 10% qui n'ont pas signé risquent de ne jamais le faire.
Par contre, ceux qui ont signé (dont vous apparemment) ne peuvent pas revenir sur leur signature, et cela n'a rien à voir avec l'AG qui s'est tenue sur un mode apparemment illégal, mais pour lequel vos moyens de correction sont quasiment nuls, voire inutiles. Préparez-vous plutôt à vous représenter l'année prochaine, une dizaine de mois à attendre. Passer par une annulation prendra bien plus de temps ! Et si tout se conclut entre temps, cela n'aura servi à rien.

Merci pour les précisions immobilières. Un aspect pas clair pour moi est que si le promoteur relève l'immeuble d'un étage et construit deux autres immeubles, je ne vois pas son intérêt de racheter tous les lots .... il lui suffirait de vous dédommager pour l'argent perdu pendant les travaux.

Dans les villes denses, le cas des "immeubles en U" (un petit immeuble est coincé entre deux grands, ce qui forme un trou en U) est souvent le cadre d'un rehaussement. Le promoteur paye les travaux, dédommage les copropriétaires des étages inférieurs et vend les supérieurs. Rien ne l'oblige à acheter tous les lots. Et il prend en charge les frais de notaire et d'enregistrement liés à la modification de l'EDD et du RCP. Au besoin, il paye aussi une partie des charges de copropriété pendant les travaux. Tout le monde y gagne.
Dans votre cas, on comprend le sondage du sous-sol pour savoir si le poids de l'étage supplémentaire sera supportable par les fondations.

Ma conclusion principale est que VOTRE intérêt, dans un tel cas, n'est pas de construire un front de contestation avec d'autres copropriétaires, histoire d'obtenir plus d'argent du promoteur. Ce ne doit être (voire ne peut être) qu'un démarche individuelle, sinon, elle est vouée à l'échec.

Quant à votre bagarre contre le CS, comme il n'y a rien d'illégal à ce qu'unE majorité d'entre eux soit favorable au projet et qu'il en répandent l'idée, vous allez perdre votre temps, votre énergie et votre argent à vous lancer sur le sujet. Dans le cadre d'un placement dans une résidence de vacances, pour ma part, je n'y vois que des inconvénients.
Ce pourrait être différent s'il s'agissait de votre résidence principale.

Par Residenceterreetmarne

Re,

"Ne me faites pas dire ce que je n'ai pas dit.
J'ai juste dit que lorsqu'il faut 100% d'accords, un seul copropriétaire peut faire capoter le projet. Sans dire que c'était votre souhait."

Pardonnez moi je n'avais pas bien compris.

"Ce qui est sûr, c'est que si vous remuez trop, les 10% qui n'ont pas signé risquent de ne jamais le faire."

Oui. Malheureusement, je n'ai pas d'information sur le nombre restant, peut être un ou deux. Le comité qui est composé des membres du CS ne m'envoie plus aucune information depuis que j'ai décidé d'être dissident. C'est une des raisons pour lesquelles je veux faire partie du CS

"Par contre, ceux qui ont signé (dont vous apparemment) ne peuvent pas revenir sur leur signature, et cela n'a rien à voir avec l'AG qui s'est tenue sur un mode apparemment illégal, mais pour lequel vos moyens de correction sont quasiment nuls, voire inutiles."

Si justement, si j'annule certains travaux nécessaires, cela retardera la vente et la date de l'acte dans ma PUV rendra caduque le document.

"Préparez-vous plutôt à vous représenter l'année prochaine, une dizaine de mois à attendre. Passer par une annulation prendra bien plus de temps ! Et si tout se conclut entre temps, cela n'aura servi à rien."

Impossible la vente est prévue en fin d'année

"Merci pour les précisions immobilières. Un aspect pas clair pour moi est que si le promoteur relève l'immeuble d'un étage et construit deux autres immeubles, je ne vois pas son intérêt de racheter tous les lots .... il lui suffirait de vous dédommager pour l'argent perdu pendant les travaux."

Oh non c'est bien plus avantageux pour eux de dégager tout le monde a un prix défiant toute concurrence, remettre à neuf pour revendre au prix du neuf. En plus j'aurais pu remettre en question certains travaux qui demandent l'unanimité et les bloquer, ils auraient eut en face d'eux un sacré cailloux dans la chaussure très coûteux a retirer.

"Dans les villes denses, le cas des "immeubles en U" (un petit immeuble est coincé entre deux grands, ce qui forme un trou en U) est souvent le cadre d'un rehaussement. Le promoteur paye les travaux, dédommage les copropriétaires des étages inférieurs et vend les supérieurs. Rien ne l'oblige à acheter tous les lots. Et il prend en charge les frais de notaire et d'enregistrement liés à la modification de l'EDD et du RCP. Au besoin, il paye aussi une partie des charges de copropriété pendant les travaux. Tout le monde y gagne."

Incroyable mon immeuble est en U je ne vous ai pas donné l'information c'est assez étonnant pour moi que vous ayez deviné. Par contre du coup si, il était un peu obligé.

"Dans votre cas, on comprend le sondage du sous-sol pour savoir si le poids de l'étage supplémentaire sera supportable par les fondations."

Oui tout a fait, par contre le fait de toucher aux parties communes, le vote doit être soumis à la majorité absolue ou l'unanimité ?

"Ma conclusion principale est que VOTRE intérêt, dans un tel cas, n'est pas de construire un front de contestation avec d'autres copropriétaires, histoire d'obtenir plus d'argent du promoteur. Ce ne doit être (voire ne peut être) qu'un démarche individuelle, sinon, elle est vouée à l'échec."

J'en prend note, mais comme dit plus haut j'aimerais avoir des informations capitales qui me seraient divulgués seulement si j'accède à la confiance des copropriétaires.

"Quant à votre bagarre contre le CS, comme il n'y a rien d'illégal à ce qu'unE majorité d'entre eux soit favorable au projet et qu'il en répandent l'idée, vous allez perdre votre temps, votre énergie et votre argent à vous lancer sur le sujet. Dans le cadre d'un placement dans une résidence de vacances, pour ma part, je n'y vois que des inconvénients.
Ce pourrait être différent s'il s'agissait de votre résidence principale."

Vous avez certainement raison sur ce point, malgré le fait que j'ai en ma possession quelques informations qui ne peuvent pas ne pas faire hérisser quelques poils.

Par Nihilscio

En plus j'aurais pu remettre en question certains travaux qui demandent l'unanimité
Lesquels ? Il y en a fort peu. Les travaux d'entretien se votent à la majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance ; les travaux d'amélioration se votent à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires ou dans les conditions de l'article 25-1 ainsi que les autorisations de travaux données à certains

copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes.

le vote [sur les travaux sur les fondations] doit être soumis à la majorité absolue ou l'unanimité ?
La résolution adoptée en assemblée comprendra la cession du droit de surélever, l'autorisation de construire et l'autorisation d'entreprendre les travaux d'adaptation nécessaires. Elle sera votée selon les modalités du deuxième alinéa de l'article 35 :
La décision d'aliéner le droit de surélever un bâtiment existant exige la majorité prévue à l'article 26 et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Il y a bien un comité de pilotage qui dirige la vente, qui est ce qu'on appel je crois une vente en lot "partielle".
Vente en lot partielle ? Cela ne correspond à aucune qualification juridique. Si comité de pilotage il y a, il résulte d'une initiative personnelle du promoteur et ce comité ne peut strictement rien imposer à personne ni se substituer au conseil syndical. Les ventes ne sont d'ailleurs pas, je le répète, soumises à un contrôle quelconque du syndicat des copropriétaires.

Par Residenceterreetmarne

Nihilscio,

Citation :
Lesquels ? Il y en a fort peu. Les travaux d'entretien se votent à la majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance ; les travaux d'amélioration se votent à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires ou dans les conditions de l'article 25-1 ainsi que les autorisations de travaux données à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes.

Il y en a pas mal, déjà notre accueil qui était destiné à une résidence de tourisme plus la salle petit déjeuner sera transformée en habitation, ils veulent changer le mode de chauffe, ils veulent construire sur le terrain attenant, toutes les parties communes a refaire etc...

Citation :
La résolution adoptée en assemblée comprendra la cession du droit de surélever, l'autorisation de construire et l'autorisation d'entreprendre les travaux d'adaptation nécessaires. Elle sera votée selon les modalités du deuxième alinéa de l'article 35 :
La décision d'aliéner le droit de surélever un bâtiment existant exige la majorité prévue à l'article 26 et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Je parlais de toucher aux fondations (qui sont considérés comme parties communes) pour faire un sondage, pas de la surélévation.

Citation:
Vente en lot partielle ? Cela ne correspond à aucune qualification juridique. Si comité de pilotage il y a, il résulte d'une initiative personnelle du promoteur et ce comité ne peut strictement rien imposer à personne ni se substituer au conseil syndical. Les ventes ne sont d'ailleurs pas, je le répète, soumises à un contrôle quelconque du syndicat des copropriétaires.

Non les ventes ne sont soumise en rien au syndicat des copropriétaires. C'est moi qui est rajouté "partielle" pour une meilleure compréhension peut être maladroitement, pour dire qu'il y a quelques copropriétaires qui n'ont pas adhéré au cabinet d'avocat qui a proposé la vente en lots, mais il en résulte quand même qu'il y a un comité de pilotage, une vente en lot concernant en gros 230 copropriétaires sur 240, et puis une dizaine qui ont où sont en train de négocier directement.
Les ventes ne sont soumises en rien a une juridiction, mais je le redis, lors de la phase de vente, il y a les membre du CS avec des avocats réunis en un comité de pilotage, qui faisaient comprendre des lors avec mails a l'appui que si les copropriétaires ne signaient pas ils devraient payer instantanément des dizaines de milliers d'euros de réparation, en rajout d'une impossibilité d'exploiter, "l'exploitant principal" étant parti.

Par AGeorges

re,

Pardonnez-moi, mais j'ai l'impression que l'on s'égare un peu.
Si le promoteur achète tous les lots via un groupe de vendeurs plus quelques indépendants, il n'aura AUCUN besoin de demander une autorisation de surélever ou quoi que ce soit à une copropriété qui aura disparu !

Le seul problème que vous pouvez avoir est si le promoteur demande (exige) de la copropriété, tant qu'elle existe, de l'autoriser à quelques travaux de vérification pour voir si, techniquement, son plan tient la route.

et si, comme vous avez dit, l'opération doit se conclure avant la fin d'année 2024, oubliez toute contestation, ce serait traité hors délai. A toutes fins utiles, vous pouvez vous renseigner pour savoir si le tribunal dont vous dépendez est engorgé ou pas, mais obtenir un décision d'annulation totale ou partielle d'AG en moins de 9 mois me semble relever de l'utopie.

Si les quelques travaux préalables ont été décidés par l'AG que vous contesteriez, il faut voir s'ils ont été voté sous article 25 ou plus. Ce sont les seuls travaux qui peuvent être bloqués par une assignation de contestation.

Dans tous les cas, il me semble trop tard pour faire quoi que ce soit. Il est compréhensible qu'en ayant eu des précisions sur l'opération vous souhaiteriez améliorer votre marge, mais comme vous avez signé, rien ne me semble possible. Tout le reste, votre participation au CS inaccessible, en tant que moyen d'obtenir plus de précisions, ne sert à rien. Comme dit la loi, tout conseiller syndical peut se saisir d'un sujet pour l'étudier. Mais comme le 'pouvoir' s'arrête là, vous ne feriez rien de cette connaissance. En plus, il pourrait y avoir une bagarre d'arguments avec le CS actuel, et tout seul, vous ne gagnerez pas.

Sauf si vous trouvez un vice de forme dans votre promesse, l'opération est terminée pour vous. A moins que vous ayez le temps et l'argent pour faire du donquichottisme.

En tous cas, merci pour avoir ouvert ce sujet intéressant.
AGeorges.

Par Residenceterreetmarne

Bonjour,
Merci a vous pour toutes ces réponses intéressantes.
En effet je sais pas si c'est parce que je suis concerné au premier plan ou si c'est parce que l'opération est une opération d'envergure mais le sujet m'intéresse au plus haut point.
Bonne journée à tous!

Par Nihilscio

Je parlais de toucher aux fondations (qui sont considérés comme parties communes) pour faire un sondage, pas de la surélévation.
Ce sont des travaux qui entrent dans le champ du b) de l'article25.

si les copropriétaires ne signaient pas ils devraient payer instantanément des dizaines de milliers d'euros de réparation, en rajout d'une impossibilité d'exploiter, "l'exploitant principal" étant parti.
Je commence à comprendre. Votre copropriété est une résidence-services dont le principal fournisseur a cessé d'opérer. N'aurait-il pas été également locataire de tous les lots de copropriété sous le régime des baux commerciaux ? Quoiqu'il en soit, l'immeuble ne peut plus être exploité comme résidence touristique sauf à engager des frais très lourds ce à quoi une majorité de copropriétaires n'est pas prête. L'alternative est alors soit de vendre à ce promoteur soit de se retrouver avec un logement devenu en pratique inexploitable.

Les travaux que vous mentionnez sont liés à la cessation de services et se décident à la majorité de l'article 26 comme prévu à l'article 41-1.

Par Residenceterreetmarne

Bonjour Nihilscio,

Citation :
Ce sont des travaux qui entrent dans le champ du b) de l'article25.

Super je peux donc les "bloquer" en annulant l'AG et ainsi annuler mon compromis si la date de signature de l'acte est dépassée !

Citation :
Je commence à comprendre. Votre copropriété est une résidence-services dont le principal fournisseur a cessé d'opérer. N'aurait-il pas été également locataire de tous les lots de copropriété sous le régime des baux commerciaux ?

Quoiqu'il en soit, l'immeuble ne peut plus être exploité comme résidence touristique sauf à engager des frais très lourds ce à quoi une majorité de copropriétaires n'est pas prête. L'alternative est alors soit de vendre à ce promoteur soit de se retrouver avec un logement devenu en pratique inexploitable.

Oui effectivement le gérant ou principal fournisseur est un grand groupe d'apparthotels, locataire de "presque" tous les lots de copropriété sous le régime des baux commerciaux, qui a fait défaut en devant faire des coupes budgétaires et qui a donc abandonné le navire si j'ose dire.
Pour la petite histoire parfois ce genre de gérance n'est pas exclusivement en bail, je pense que c'est assez obscur de ce côté mais un petit pourcentage peut être libre de tout bail dès le départ, et il peut se rajouter à ça des copropriétaires qui mettent fin à leurs bail en payant des indemnités d'éviction. Je crois que j'étais d'ailleurs a l'époque le seul dans cette situation.
Mais vous avez bien résumé. Par contre l'immeuble peut toujours être exploité en résidence touristique sans frais, les frais très lourd ça c'est ce que le CS nous fait croire.
Bonne journée

Par Nihilscio

Je ne suis pas sûr que votre demande d'annulation de l'assemblée puisse bloquer longtemps le promoteur. Le syndic pourra convoquer immédiatement une nouvelle assemblée. Vous n'aurez retardé le processus que de deux à trois mois. Il se peut même que le syndic autorise le promoteur à sonder les fondations à ses frais, ces sondages n'étant pas destructifs.

L'ancien gérant intervenait à deux titres. Il était d'une part exploitant de la plupart des parties privatives sous le régime de baux commerciaux conclus avec la plupart des copropriétaires à titre individuel et d'autre part titulaire de contrats de prestations de services avec le syndicat. Il appartient maintenant au syndicat de décider de mettre fin à ces prestations ou de contracter avec un ou plusieurs autres autres prestataires. Cela se décide en assemblée générale.

Il est possible que l'immeuble puisse continuer à être exploité comme résidence touristique sans grands frais contrairement à ce que prétend le conseil syndical. Ce serait à étudier.

Par Residenceterreetmarne

Nihilscio,
J'ai reçu la convocation à l'AG extraordinaire qui aura lieu fin avril pour le sondage.
Ils marquent "autorisation donnée pour sondages des sols dans les parties communes" et en dessous "majorité simple (art 24)"
"Lesdites interventions consisteront en:
-Des percées de dalle 60x60 pour passage de matériel de prospection géotechnique
-Un curage des éléments type cloison, gaine, revêtement en tout genre
-Des percements, carottages des structures
-Un dépose des revêtements pour passage d'un Feroscan, ou analyse matérialité
-Des prélèvement si nécessaire"

L'AG est toujours en "Visioconférence uniquement"

Puis-je faire annuler cette AG et suspendre ces travaux?
Pour cause d'AG en visio uniquement.
Un mois devrait suffire pour dépasser la date de signature de l'acte.

Merci a vous et bon weekend

Par yapasdequoi

Pour annuler l'AG, il faut une décision du tribunal que vous n'aurez pas avant de nombreux mois.
Pour suspendre les travaux, il suffit de déposer ce recours en justice.

Avez-vous bien noté que l'avocat est obligatoire pour ce recours ?

Par Residenceterreetmarne

Bonjour,
Oui c'est bien noté.

Cependant j'ai cru comprendre que seulement les travaux a partir de l'article 25 peuvent être suspendus.
Et je me demande si ses travaux sont bien soumis à l'article 24 et pas 25.
Je le contacte lundi et je vous tiens au courant.
Bonne journée

Par AGeorges

Pour suspendre les travaux, il suffit de déposer ce recours en justice.

L'article 42 limite cette suspension aux travaux articles 25 et 26. Apparemment, les travaux concernés ici sont sous article 24.
Donc, même si une assignation est émise dans les délais, le syndic pourra faire procéder aux travaux et notre correspondant aura fait tout ça pour rien.

Quant à obtenir l'annulation d'une résolution sous article 24 dans les délais présents (avant la fin de l'année), tous ceux qui ont expérimenté cela savent que c'est impossible. Il vaut mieux compter une paire d'année qu'une petite dizaine de mois. Agir en référé ne semble même pas possible.

Par Residenceterreetmarne

Ils m'ont bien eu !
En plus, des trous partout dans le hall c'est moyen pour mes voyageurs Airbnb, je crains de ne plus pouvoir exploiter.

Par AGeorges

Bonjour RT&M,

Le fait de faire des sondages, pour diverses raisons, dans une copropriété, n'est pas exceptionnel. C'est notamment le cas quand il y a recherche de plomb ou d'amiante.
En général, l'entreprise qui réalise ces travaux vient avec deux équipes. Une qui fait les trous et une autre qui les rebouche.
Comme il semble trop tard pour vous permettre de faire tout arrêter, il peut être plus judicieux d'intervenir pour vérifier que les conditions de réalisation ne seront pas trop pénalisantes, voire le cas échéant, vous orienter vers une action en trouble de jouissance.

Par Residenceterreetmarne

Bonjour AGeorges,
Merci a vous, je suis rassuré.

Cependant, la perte financière dû a la difficulté d'exploiter est un sujet supplémentaire, mais ce n'est pas le sujet principal. Je peux passer à côté de plusieurs réservations, et en soi le sondage ne me dérange pas plus que ça.
L'essentiel du sujet est de savoir si ses travaux rentrent dans le cadre de l'article 24 ou 25 pour retarder légèrement le promoteur ou non. J'ai lu les deux articles et je suis encore incertain a ce sujet, le sondage des fondations n'y étant pas réellement stipulé.
Par contre le 25 a) semble convenir, car dans mon projet de résolutions d'assemblée générale, a la section "autorisation donnée pour sondages des sols dans les parties communes"
il est stipulé :"l'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions [...] décide de déléguer au syndic le pouvoir pour la signature du protocole d'accord"
Or l'article 25 a) concerne:
"Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre ;"

Par AGeorges

Re,
Or l'article 25 a ...

C'est effectivement un imbroglio.
Disons que les travaux seraient décidés par l'AG, avec un montant maximal connu. Dans ce cas, c'est bien le rôle du

Syndic d'agir dans le sens de cette décision qui a bien été prise par le Syndicat, prix inclus, sous article 24.

Quand le coût des travaux n'est pas connu, il est possible, par une AUTRE résolution, de donner un mandat. ET, dans ce cas, cela relève de l'Article 25a, comme vous avez dit.

La loi impose donc une majorité plus importante quand le Syndicat n'a pas connaissance du coût réel d'une opération. Ce qui paraît bien normal.

Par ailleurs, c'est usuellement le Syndic qui rédige les résolutions, et sa tendance naturelle est de se faire accorder des pouvoirs au-delà du normal. Dans une AG bien gérée, avec un Président de séance qui veille à l'intérêt du Syndicat, le plus souvent, ce type de résolution est modifié, par exemple en ajoutant l'approbation écrite obligatoire du Conseil Syndical.
Notez bien que, dans une certaine mesure, une AG ne peut pas accorder un blanc-seing au Syndic pour faire ce qu'il veut. C'est principalement ce que dit la loi. Malheureusement, s'il le fait quand même, les moyens d'action pour revenir en arrière sont très complexes.

Dans votre cas, la solution pourrait être de vous faire nommer Président de séance lors de l'AG concernée et de modifier le texte de la résolution appropriée, sachant que, sauf à la dénaturer, tout est possible à ce niveau, et ce n'est pas le Syndic qui décide. Vous pouvez exposer le problème si vous en avez localisé un d'ordre général, proposer à l'AG de modifier le texte comme ci ou comme ça et ensuite faire voter. Le Syndic ne pourra qu'enregistrer la modification (à titre de secrétaire).

Evidemment, ce sera plus délicat si votre motivation est de faire "sauter" la promesse de vente que vous avez signée ...

Par Residenceterreetmarne

Re,
C'est le promoteur qui réalise les travaux a ses frais.
J'en déduis donc que mon analyse est mauvaise et que ses travaux sont bien soumis à l'article 24, et que je ne pourrai pas demander au syndic de changer la convocation d'AG.
Les membres du CS sont intelligents et bien renseignés, peut être même que certains lisent ces lignes.
Jamais je ne serai élu président de séance.
Merci a vous pour toutes ses précisions.

Par AGeorges

J'en déduis donc que mon analyse est mauvaise et que ces travaux sont bien soumis à l'article 24

Pas sûr.
Le fait que des travaux coûtent plus ou moins au Syndicat (dans votre cas 0) n'a pas à voir avec la nature desdits travaux.
Il me semble bien que faire du carottage n'est PAS qualifiable de travaux d'entretien !
En fait, il s'agit de DIAGNOSTIC.

Et, sauf erreur, les diagnostics relèvent bien de l'article 25, il me semble qu'il y a un alinéa spécial pour ça.

Par Nihilscio

Que l'assemblée soit convoquée en visioconférence seulement la rend annulable.
Si vous n'y participez pas ou si vous voter contre toutes les résolutions, vous avez une action en annulation.
Une action en référé pour suspendre les travaux votés au cours de cette assemblée, peu importent les conditions de majorité, jusqu'à la tenue d'une autre assemblée régulièrement tenue est envisageable.
Que ce soit de votre intérêt est une autre question sur laquelle je n'ai pas d'opinion.

Par Residenceterreetmarne

Nihilscio,
Je crois comprendre qu'on m'a signalé que via l'article 42, seulement les travaux de l'article 25 au minimum pouvaient être suspendus par l'annulation d'une AG.
Quand a mon intérêt, si je décale légèrement les travaux je peux renégocier avec le promoteur qui fait une marge a 8 chiffres...

Par Residenceterreetmarne

AGeorges,
Je vois uniquement un alinéa sur les diagnostics figurant dans l'article 24.

Par AGeorges

24g) La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation

oui, mais vous n'êtes pas dans ce cas-là.

Pour autant, il n'y a rien de direct sauf peut-être le 25b, encore que le promoteur ne peut pas vraiment être considéré déjà comme un copropriétaire ? Mais sans dire "diagnostic" ... c'était un reste de mémoire apparemment erroné.

De façon générale, l'abaissement des majorités sert à permettre aux copropriétés d'être entretenues et remise en état plus facilement. Les manipulations de votre promoteur qui veut savoir si son investissement est rentable ne me paraissent pas entrer dans cette catégorie de travaux.

Logiquement, on est proche du cadre du 25b, avec un 'éventuel' futur copropriétaire qui veut faire des travaux, quelle qu'en soit la nature, et demande l'autorisation.
L'article 25 me semble donc idoine.

Mais, comme a dit Nihilscio, le simple fait que la convocation en visio soit illégale peut vous suffire à lancer une procédure. Pour le référé, j'ai eu, de mon côté, des retours négatifs. si les travaux sont votés en étant présentés sous article 24, il faudrait faire d'abord décider que ce n'est pas légal avant de les faire suspendre. Il y aurait là un mélange de fond et de forme pas forcément clair pour un tribunal (en tous cas pour moi !).

Un avocat devrait pouvoir répondre à ce type de situation.

Par Residenceterreetmarne

AGeorges,
Merci encore, je vous tiens au courant.