Annulation AG 2020 Documents obligatoires non reçus

Par SMR13

ReBonsoir AGeorges et toute l'équipe.

Je reviens sur l'annulation de l'AG 2020 dont j'ai ete débouté a cause de l'article 42 non mentionné sur le PV et 2 convocations avec adresses differentes.

Rapellons que c'etait que des votes par correspondance.
Personnellement je n'ai jamais reçu les documents obligatoires.

Donc

"Le fait que les documents obligatoires n'aient pas été envoyés avec la convocation à l'assemblée générale est aussi une cause de nullité de l'assemblée générale. Il n'est pas nécessaire de justifier d'un préjudice particulier pour contester une décision prise en méconnaissance de la loi"

Est-ce c'est vrai ?

Par AGeorges

Bonjour SMR,

Dans une "affaire" au Tribunal, le juge décide en fonction des "moyens" que vous avez invoqué et de votre demande.
Dans votre cas, que l'on pourrait qualifier d'erreur grossière de votre avocat, vous avez demandé l'annulation de toute l'AG, avec un "moyen" qui vous permettait de faire annuler seulement les résolutions CONTRE lesquelles vous aviez voté. La jurisprudence est constante depuis des années sur ce point.
Or, ceci a été précisé par Nihilscio, vous ne pouvez pas utiliser d'autres arguments dans un appel, du fait du code de procédure.

Donc, OUI, l'absence de certains documents ou de certaines mentions dans le déroulé d'une AG (convocation-AG-PV) est un motif d'annulation. Encore faut-il le demander à la Cour, et au bon moment.
C'est, en tous cas, ce que disent les lois. Et allez savoir si le tribunal ne va pas prendre en compte un aspect oublié ? Tant que le jugement n'est pas prononcé, l'incertitude demeure. Et c'est loooonnnnng !

Par Nihilscio

En appel on ne peut pas modifier ses demandes. Demander l'annulation de certaines résolutions après avoir demandé l'annulation de la tenue de l'assemblée, c'est modifier sa demande.

En revanche on peut changer d'argumentation. Le défaut d'envoi des formulaires de vote peut être une cause d'annulation de l'assemblée. Mais encore faut-il le prouver. Quels étaient les documents obligatoires manquants ?

Par AGeorges

Par exemple :

- Formulaire de VpC, aux normes
- Formulaire pour mandat de délégation de vote
- Relevé des dépenses
- Les CINQ annexes comptables

??????

Par SMR13

Je viens de lire cela surVilogi.com

Pour rappel: Documents obligatoires

Annexe 1 : c'est l'équivalent du bilan d'une entreprise avec l'actif (les créances au débit) et le passif (les dettes au crédit)
Annexe 2 : C'est l'équivalent du compte de résultat d'une entreprise avec les dépenses et les charges, faisant ressortir les excedents ou les déficits par rapport au budget
Annexe 3 : Document d'analyse des dépenses détaillées par compte sur plusieurs exercices et comparé au budget.
Annexe 4 : Bilan des travaux et opérations exceptionnelles qui ont été cloturés durant l'exercice comptable
Annexe 5 : Situation détaillée des travaux et opérations exceptionnelles en cours (non clôturés)

Documents envoyés a chacun des copropriétaires :

Relevé de compte du copropriétaire
Relevé des charges de l'exercice qui concerne le copropriétaire
Etat des dettes et des créances des copropriétaires
Le décompte des charges individuel
L'échéancier des appels de fonds du copropriétaire

Donc je peux argumenter sur ce point pour faire appel:
Je sais que c'est une procedure longue mais au final,
Je pourrais decouvrir si j'ai ete victime d'un dol.

Par AGeorges

Bonsoir SMR,

Pour ce qui concerne une convocation à l'AG, en principe, dans l'ensemble de documents généraux concernant la propriété, de la liste que vous avez fournie, il y a :

- L'état des dettes et des créances des copropriétaires, sorte de récapitulatif général permettant usuellement d'identifier les copropriétaires qui doivent beaucoup d'argent, et de demander au Syndic ce qu'il a fait pour le recouvrement,
- L'état de répartition des dépenses, qui, pour chaque copropriétaire détermine la quotepart des charges qui le concerne, ce qu'il a versé comme provision et la différence qui est une créance ou une dette. Cet état est provisoire et ne sera validé que si les comptes sont approuvés.

Il n'y a pas de dol quand la majorité a décidé, même si vous n'étiez pas d'accord (sauf cas très rares).
Et n'oubliez pas, si vous jugez, avec preuves, que le Syndic vous réclame des charges que vous ne devez pas, la solution n'est pas l'article 42 et ses deux mois de prescription. Vous avez cinq ans pour réclamer.

Par SMR13

Bonsoir

C'est parfait,

je vais partir sur l'argumentation .. C'est possible donc, si ces documents devaient etre envoyés avec la convocation.
J'ai un espoir..On va devoir se battre.
Je vais voir avec l'avocat, pour moi et d'autres copropriétaires, c'est une façon aussi de decouvrir réellement la situation financière de la copropriété, après tout,

Le but pour moi c'est de faire degager ce syndic, le cs.

Je pense à ça, comment prouver que je n'ai pas reçu les documents obligatoires, le syndic peut aussi prouver le contraire, qu'ils me les a mis dans l'enveloppe.
N'ayant rien vers moi, que des appels de fonds de l'année 2020. C'est tout ce que je possede.

Bonne soirée,

Par AGeorges

SMR,

Dans le jargon des Syndics, on parle d'une liasse AG. Il va falloir la reconstituer comme vous l'avez reçue.
Normalement, les documents sont paginés. Il est donc assez facile de faire un sommaire, s'il n'y en a pas un et de récapituler ce qui était joint. Ce qui montre les manques.
Le poids de l'ensemble, avec l'enveloppe, doit être cohérent avec le timbrage.

Je ne vois pas votre Syndic envoyer des convocations différentes à des copropriétaires différents. Donc, si vous avez quelques amis dans votre résidence, vous pouvez leur demander de jeter un coup d'oeil à leurs documents de convocation.

Attention à la tolérance possible d'un tribunal. Les annexes comptables doivent être complètes, pour le reste, il faudra bien vérifier avec votre avocat.