



Annulation résolution assemblée générale

Par JcDel

Bonjour

J'aimerais vous exposer mon interrogation sur un point juridique concernant un vote en AG.

une résolution est votée lors d'une AG en 2021. Elle concerne une modification de l'EDD validant des annexions de parties communes. A ce jour elle n'est pas exécutée. Rien n'a été fait et enregistrée non plus.

Lors de l'AG 2023, exactement la même résolution a été remise à l'ordre du jour par un nouveau copro et la résolution n'a pas été votée cette fois-ci.

Cette dernière résolution 2023 ne spécifie pas non plus qu'elle annule la précédente de 2021.

La question est donc : la résolution 2021 est-elle toujours valable ? La résolution 2023 ne vaut-elle que pour elle-même puisqu'elle ne fait pas référence à la précédente ?

Merci pour vos lumières !

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faudrait plus de précisions.

Est-ce bien la même résolution identique adoptée en 2021 puis rejetée en 2023 ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Je suppose que les annexions ont été validées à charge pour les auteurs des annexions de faire modifier l'EDD. Le syndic devrait mettre en demeure ces auteurs de s'exécuter. Il en va de l'intérêt des copropriétaires qui un jour ou l'autre vendront leur lot de copropriété. S'ils n'ont pas averti leurs acheteurs d'une modification à l'EDD non publiée, celle-ci ne leur sera pas opposable. C'est ce qui se passe avec un nouveau copropriétaire qui a fait remettre à l'ordre du jour la même résolution qu'en 2023. Un autre acheteur procédurier, il y en a, pourrait causer à son vendeur des tracas au motif que les parties communes de l'immeuble vendu ne sont telles que décrites dans l'EDD.

La validation d'annexion de parties communes est un acte de disposition. Il n'est pas annulable : donner c'est donner, reprendre c'est voler. L'assemblée de 2023 ne peut annuler ou ignorer ce qu'elle a accordé en 2021. Ce faisant elle prétendrait reprendre ce qu'elle a cédé, définitivement, en 2021, même sans acte notarié ni publicité.

Par AGeorges

Bonsoir JcDel,

Une "annexion" de partie commune, ça n'existe pas.

Une partie commune peut être privatisée ou un droit de jouissance peut y être associé.

Au moins dans le premier cas, la partie commune doit être lotie, sinon on se sait pas ce que l'on "attribue".

Comme l'a bien dit Nihilscio, la décision de l'AG est une décision définitive. Le fait que les lots ayant bénéficié de cette "largesse" en profitent ou pas n'est pas important.

Maintenant, il est curieux que la résolution de 2021 ait été assez incomplète pour la partie administrative de la résolution soit oubliée. Il y a normalement plusieurs actions associées à ce type d'opération :

- modifier l'EDD,
- Modifier les tantièmes du RCP,
- prévenir le fisc (évolution de superficie, avec deux effets complémentaires possibles, au niveau Copropriété et Copropriétaire),

- faire enregistrer le nouveau RCP.

Quant à la résolution 2023, si l'on considère que des lots ont "étendu" leurs parties privatives, l'article 26c3 interdit toute action de retour arrière.

"L'AG ne peut, à aucune majorité ...";

Cette résolution de 2023 est donc illégale.

Par yapasdequoi

Pouvez vous quand même préciser l'objet de ces résolutions ?

Une autorisation d'acquérir des parties communes a été accordée à un copropriétaire en 2021, puis refusée à un autre en 2023.

Il ne peut pas s'agir de la même partie commune ?

C'est pour annexer des combles ?

Par JcDel

Je vais essayer d'apporter du mieux qu'il m'est possible dès éclaircissements:

Il s'agit d'une petite copro (5 copropriétaires). Le syndic est bénévole.

En janvier 2021 une AG est organisée. Le syndic bénévole met une résolution à l'ordre du jour une résolution validant une modification de l'état descriptif de division suivant une grille fournie.

Cet EDD a été réalisé avant que les quatre autres copro ne soient proprios. Ils doivent valider des créations de lots, des remplacements de lots, et des annulations de lots (condamnés) votés lors de précédentes AG auxquelles ils n'ont donc pas participé.

3 suivent le syndic bénévole et votent cette résolution. 1 voté contre car aucun justificatif de ces précédentes AG n'est joint à la convocation justifiant ce vote. Il engagé une procédure. Parvient à obtenir des informations et comprend qu'en fait c'est essentiellement le syndic bénévole qui profite de lots créés sur des parties communes.

SANS CONTRE PARTIE POUR LA COPRO.

Les lots sont créés, la grille doit être validée et aucun passage pour payer ses parties prises à la copro.

Pour court circuiter la procédure, le syndic bénévole remet en 2023 la résolution au vote. Mais cette fois ci éclairés, il est le seul à voter sa résolution.

Mais la procédure valide la résolution 2021 (dossier mal ficelé) mais c'est la loi. Pas d'appel.

D'où la question: 2021 votée. 2023 non votée.

Même résolution. Aucune EDD modifiée dans l'intervalle.

La résolution 2023 n'indique pas annule la résolution de 2021. C'est juste la même résolution.

Annule, n'annule pas ? Telle est la question?

Par yapasdequoi

Joker.

Consultez un avocat....

Par Nihilscio

Ils doivent valider des créations de lots, des remplacements de lots, et des annulations de lots (condamnés) votés lors de précédentes AG auxquelles ils n'ont donc pas participé.

Il n'y a rien à valider. Les décisions prises par les AG précédentes sont valides. Le problème vient de ce que les modifications à l'EDD consécutives aux actes de disposition sur les parties communes décidées par des assemblées générales successives n'ont pas été publiées. Tout acte de disposition doit être rédigé en la forme authentique et publié. Toutefois la sanction d'un défaut de publication n'est pas l'invalidité de l'acte mais son inopposabilité aux tiers. Il en résulte que :

- les créations, remplacements et annulations de lots décidées lors d'assemblées antérieures sont valides ;
- elles sont opposables au syndicat des copropriétaires qui est partie aux actes ;
- elles ne sont pas opposables à ceux qui ont acheté leur lot postérieurement à ces décisions.

Un motif d'invalidité des actes de disposition sur des parties communes aurait pu être l'absence de contrepartie. Mais, en principe, les décisions d'assemblées générales ne sont plus contestables au-delà d'un délai de deux mois à compter

de la notification du procès-verbal.

Les décisions étant opposables au syndicat, celui qui a intérêt à ce qu'elles soient appliquées est en droit d'en exiger l'application.

Les décisions prises antérieurement à leur achat leur étant inopposables, les nouveaux copropriétaires peuvent reprocher à leurs vendeurs de ne les avoir pas informés d'actes de dispositions décidés sur les parties communes. La chose vendue ne correspondant pas exactement à la chose décrite dans les actes, ils peuvent éventuellement réclamer une indemnité à leur vendeur.

En conclusion, les copropriétaires actuels ne peuvent pas revenir sur des décisions prises antérieurement en diverses assemblées générales. Ils ont seulement éventuellement une action indemnitaire envers celui qui leur a vendu leur lot de copropriété.

Par JcDel

Une question subsidiaire :

Ce qui touche aux parties communes ou à la modification EDD ne fait il pas partie des cas (actions réelles ?) qui échappent au délai de 2 mois de contestation ? Avec des prescriptions jusqu'à 30 ans ?

Par AGeorges

Bonjour JcDel,

état descriptif de division suivant une grille fournie.

Grille voudrait dire une répartition des tantièmes adaptée à la nouvelle organisation des lots. En principe, cela n'est pas attaché à l'EDD mais à la partie Règlement de Copropriété. L'EDD se contente de décrire les lots.

votés lors de précédentes AG auxquelles ils n'ont donc pas participé.

Quand on achète en copropriété, les PV des 3 dernières AG sont des documents obligatoires reçus par tout nouveau copropriétaire. Il suffit de les lire pour savoir ce qui s'est décidé, même si l'on y a pas "participé".

...

aucun justificatif de ces précédentes AG n'est joint à la convocation.

Pas besoin donc, puisque les documents sont déjà disponibles. Je suppose qu'un Syndic bénévole n'a pas mis en place "d'intranet".

Il engage une procédure. Parvient à obtenir des informations et comprend qu'en fait c'est essentiellement le syndic bénévole qui profite de lots créés sur des parties communes. SANS CONTRE PARTIE POUR LA COPRO.

Apparemment, la "procédure" serait toujours en cours ?

Que veut dire "profiter" ? Si une nouvelle grille de répartition a été établie, cela veut dire que :

- Le bénéficiaire des lots réorganisés/pris sur les parties communes a vu son nombre de tantièmes augmenter. La part de charge distribuée sur les autres copropriétaires a donc diminué.

- La superficie des lots extraits des parties communes a fait réduire les éléments immobiliers qui déterminent la taxe foncière imputée à la copropriété. La taxe a donc diminué au bénéfice de la copropriété. Votre affirmation est donc incorrecte.

De façon générale, si la mise en copropriété initiale a été mal faite (maison découpée en rondelles par exemple), laisser en parties communes des "pièces" inaccessibles par l'ensemble des copropriétaires n'a aucun intérêt. Il est donc possible que les anciennes AG aient souhaité revoir ces aspects et réduire ces parties "mortes" pour la copropriété, comptées pour les impôts et inutilisées pour la répartition des tantièmes. L'abus reste possible, mais doit se prouver, par exemple en vérifiant le mode d'attribution des tantièmes. Vous ne donnez aucun élément dans ce sens.

Exemple simpliste :

- Vous avez le métrage de chaque lot : Sn

- Vous avez les tantièmes de chaque lot Tn

Le rapport Tn/Sn doit être constant pour tous les lots, à l'arrondi près. En l'absence de facteurs correctifs, un m2 de tout lot doit avoir la même valeur en tantièmes. Si les différences sont importantes, il est possible de proposer une nouvelle répartition voire de la demander en justice.

Ne pas pinailler pour des centimes.

Pour la partie juridique, comme je l'ai dit (avec mes termes), je suis tout à fait d'accord avec Nihilscio. Attention, l'absence d'enregistrement peut AUSSI être considéré comme une fausse déclaration au fisc. Cela peut se retourner contre le Syndic provisoire à titre individuel.

Par Nihilscio

Ce qui touche aux parties communes ou à la modification EDD ne fait-il pas partie des cas (actions réelles ?) qui échappent au délai de 2 mois de contestation ? Avec des prescriptions jusqu'à 30 ans ?

La question du délai de contestation peut se poser. Soit la décision est seulement contestable et alors le délai de contestation est de deux mois, la contestation n'étant recevable que par ceux qui étaient copropriétaires au moment de la décision et opposants ou absents non représentés, soit elle est tellement irrégulière qu'elle doit être réputée nulle et non avenue.

Par exemple, la cession gratuite d'une ancienne loge de concierge serait probablement jugée nulle et non avenue, une libéralité étant hors de l'objet d'un syndicat de copropriété. En revanche, une cession gratuite d'anciennes toilettes communes délabrées, inutilisées et enlaidissant la cage d'escalier serait acceptable du fait que leur remise en état et leur entretien serait désormais assuré par l'acquéreur. En ce cas, le syndicat pourrait avoir un intérêt à une telle cession, même gratuite. La décision de cession serait peut-être contestable mais ne serait pas réputée nulle et non avenue.

Une décision judiciaire est tout de même intervenue. Le dossier était peut-être mal ficelé mais le demandeur n'a pas interjeté appel. Le jugement s'impose et une nouvelle assemblée générale ne peut en empêcher les effets.

Par Nihilscio

Grille voudrait dire une répartition des tantièmes adaptée à la nouvelle organisation des lots. En principe, cela n'est pas attaché à l'EDD mais à la partie Règlement de Copropriété. L'EDD se contente de décrire les lots.

L'état descriptif de division a essentiellement pour but de décrire les lots de copropriété et de fixer les quotes-parts de propriété commune afférentes à chaque lot.

Le règlement de copropriété fixe les quotes-parts de charges communes afférentes à chaque lot. En principe, selon les dispositions de l'article 5 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, les tantièmes de propriété commune et les tantièmes de charges communes sont identiques mais il peut parfois y avoir divergence, l'article 5 n'étant pas d'ordre public. La divergence résulte le plus souvent d'aménagements de parties privatives qui en ont considérablement augmenté la valeur, ce qui peut justifier une augmentation de la quote-part de charges communes sans modifier les quotes-parts de propriété commune établies lors de la création de la copropriété lesquelles sont intangibles.

Quand on achète en copropriété, les PV des 3 dernières AG sont des documents obligatoires reçus par tout nouveau copropriétaire. Il suffit de les lire pour savoir ce qui s'est décidé, même si l'on y a pas "participé".

C'est d'abord une affaire entre le vendeur d'un lot de copropriété et son vendeur. L'acheteur d'un lot de copropriété peut se reposer sur l'article 13 pour prétendre que les modifications apportées au règlement de copropriété sans avoir été publiées ne lui sont pas opposables. Si le syndicat veut imposer à un nouveau copropriétaire des clauses du règlement de copropriété qui n'avaient pas été publiées au moment de l'achat, il devra apporter la preuve que l'acheteur en avait connaissance. Il ne lui suffira pas d'affirmer que le vendeur avait obligation de produire les PV des trois dernières années. D'ailleurs, la modification non publiée peut remonter à plus de trois ans.

Cela ne vaut que pour le règlement de copropriété qui doit être distingué du l'état descriptif de division. Le premier est un document contractuel, le second est un document technique, purement descriptif.

En ce qui concerne l'état descriptif de division dont des modifications résultant d'actes de dispositions sur des parties communes n'auraient pas été publiées, ce qui peut donner matière à litige est l'incohérence qui peut apparaître entre ce qui est décrit dans l'EDD, ce qui est décrit dans l'acte de vente et ce qui a été montré à l'acheteur lorsqu'il a visité l'immeuble avant de se décider à acheter. Un tel litige concerne l'acheteur et le vendeur à l'exclusion du syndicat.

Par Nihilscio

Cas pratique.

Soit un immeuble comportant 20 appartements tous identiques et, dans les parties communes, une loge de concierge. La loge de concierge est vendue sur décision de l'assemblée générale. La modification de l'EDD en résultant n'est pas publiée.

Plus tard un copropriétaire vend son appartement.

L'acheteur de l'appartement ne pourra pas contester la vente antérieure de l'ancienne loge.

Mais il pourra prétendre que, selon les actes dont il avait connaissance, il lui a été vendu une part d'indivision de 1 / 20 d'une partie commune qui n'existait plus.

La valeur de l'ancienne loge étant estimée à 100 000 €, il aura droit à une indemnisation d'un montant de 5 000 € due par le vendeur de son appartement .

Par AGeorges

Compléments

- Le "tous identiques" vaut pour la répartition en tantièmes, pas sur l'aspect physique des lots.
 - Lors de la vente de ladite loge, le copropriétaire vendeur a touché 5.000? (pour simplifier) qui étaient SA part de la loge. Le fait qu'il ne se soit pas préoccupé de s'assurer que la vente de la loge a bien été enregistrée, il perd le bénéfice de cette vente au profit de son acheteur. Et ceci pourra aussi être vrai pour les 19 autres copropriétaires.
- Moralité : Cela peut coûter cher de négliger son rôle de COpropriétaire.