



Contestation Pv

Par Martine13

Bonjour,

Un copropriétaire a contesté les décisions prises en assemblée générale devant le tribunal. Le syndic souhaite prendre un avocat, mais le conseil syndical ne veut pas. Il nous indique que sa mission est de défendre les intérêts du syndicat et qu'il est obligatoire de prendre un avocat pour se défendre devant le jour de l'assignation.

Merci de me donner votre avis sur la situation. Merci d'avance.

Par Urbicande75

La contestation des décisions d'AG se fait devant le Tribunal Judiciaire et la représentation par avocat est obligatoire tant pour le demandeur que pour le défendeur.

A partir du moment où c'est obligatoire devant le TJ, quel serait l'argument du CS pour ne pas vouloir en prendre un ? faire défaut ? que le syndicat ne soit pas représenté ?

En tout état de cause, le CS ne pourra imposer son refus au syndic. Le syndic a tendance à suivre le CS pour bien s'entendre avec lui mais là s'il ne défend pas les décisions, il serait responsable devant l'AG...

Par Nihilscio

Bonjour,

Le syndic est seul responsable de sa gestion. S'il commet une erreur de gestion, même si cette erreur résulte d'une satisfaction à une demande du conseil syndical, il reste responsable. Le conseil syndical n'émet que des avis non contraignants. Si le syndic estime que le conseil syndical a tort, son devoir est de passer outre.

Ne pas constituer avocat est s'interdire de se défendre devant le tribunal au risque d'être condamné par défaut.

Il faudrait savoir ce qu'il en est de la décision contestée. La contestation est-elle fondée ? Si elle l'est, le bon sens commanderait de transiger avec le copropriétaire demandeur voire de satisfaire à ses demandes, ce qui impliquerait une convocation de l'assemblée générale.

Par Martine13

Merci pour vos retours

Le Cs ne souhaite pas prendre d'avocat car le copropriétaire réclame l'annulation de la résolution et moins de 5000 euros de dommages et intérêts basé sur l'article 700 du code civil et le Cs estime que les frais d'avocats dépasseraient la réclamation du propriétaire et souhaite donc ne pas être représenté lors de l'audience

Par yapasdequoi

Le CS n'a pas le pouvoir de contraindre le syndic qui a tout à fait raison de prendre un avocat pour défendre le syndicat.

Votre CS souhaite donc perdre ce procès ? Le copropriétaire contestant en fait-il partie ?

De quelle résolution s'agit-il ?

Par Martine13

Oui le Cs souhaite perdre le procès le motif est que les frais d'avocats seront plus cher que la somme demandé par le propriétaire

La résolution était le vote des travaux de ravalement et le syndic a fait voté une provision en vue de prendre un Assistant à la maîtrise d'ouvrage en vue de ravalement et il conteste le fait que l'assistant à la maîtrise d'ouvrage n'était pas une résolution inscrite à l'ordre du jour

Par Urbicande75

OK, si c'est une résolution ajoutée non prévue à l'ODJ, c'est normalement assez carré ... c'est vrai que c'est frustrant de devoir dépenser des frais d'avocat pour une annulation quasiment garantie.

Malheureusement, comme vous l'indique Nihilisco, la décision finale appartient au Syndic et non au CS, Le syndic ne peut pas de lui-même transiger puisqu'il n'a pas le pouvoir d'annuler ce qui a été voté.

Le mieux serait encore une nouvelle AG, soit pour rétracter la résolution précédente, soit pour la confirmer sur la base d'une convocation claire.

Seule manière de rendre l'instance "sans objet".

Par yapasdequoi

Admettons que le syndic prenne un avocat, qu'il coûte bien plus cher que la résolution litigieuse, ensuite le syndicat pourra mettre en cause le syndic qui n'a pas respecté la loi et causé un préjudice au syndicat ! Le syndic devra si condamné rembourser tous les frais.

Il serait utile que le président du CS rappelle au syndic dans un courrier RAR que :

Article 13

Modifié par Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 8 () JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I.

Elle peut, en outre, examiner sans effet décisive toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

Il est étonnant que le CS n'ait pas réagi plus tôt à cette résolution illégale... Refuser de prendre un avocat pour traiter ce sujet montre sa totale incompétence ...

Le président du CS devrait demander au syndic d'organiser au plus vite et A SES FRAIS une AG pour annuler cette résolution qu'il a fait voté en dépit de la loi, ceci avant que la procédure en cours ne lui donne tort ! et qu'il soit bien plus sérieusement mis en cause.

Par Martine13

En fait ce n'est pas vraiment un rajout d'une question mais dans la résolution liée au ravalement, Voilà ce qui est noté dans le PV

« Un débat s'instaure entre les copropriétaires afin d'estimer la valeur de la quote-part de chacun en fonction des aides qui peuvent être allouées à la copropriété (ANAH, MAPRIME RENOV, l'Aide de la Commune ?), afin de pouvoir valablement délibérer en toute connaissance de cause l'Assemblée Générale décide de surseoir au vote relatif à la réalisation des travaux de réfection des étanchéités ainsi que toutes les autres questions qui en découlent. ? La réalisation d'un audit énergétique ainsi qu'une assistance au maître d'ouvrage (AMO) étant nécessaire, l'Assemblée décide de constituer une provision de 10 000 ? pour ce faire, le mandat est donné au Conseil Syndical et au Syndic de faire cet audit dans la limite du budget voté. »

Par yapasdequoi

Vu la formulation, je ne vois pas de faute du syndic...

Ce n'est pas le syndic "qui a fait voter", c'est l'AG qui a décidé. Au mieux c'est une faute du président de l'AG qui a brodé au delà de l'ordre du jour.

Donc la mise en cause du syndic n'est pas si évidente dans cette affaire.

Qu'était-il noté exactement à l'ordre du jour de la convocation ?

Par Martine13

Voici la question inscrite à l'ordre du jour

Question n° 13

Réalisation des travaux d'étanchéité avec isolation des toitures terrasses

Conditions de majorité de l'Article 24.

Projet de résolution : L'assemblée générale, après avoir délibéré décide de réaliser les travaux d'étanchéité avec isolation des toitures terrasses des 3 bâtiments A, B et C d'une manière générale aux travaux prévus au titre du descriptif préconisé par l'architecte CABINET WAQUIER, provisionne la somme de ??? ? à cet effet. L'Assemblée Générale donne mandat au syndic et au conseil syndical pour le choix de l'entreprise dans la limite du budget voté .

Devis de la société SMAC pour un montant total de 759 828.64 ? TTC pour les 3 bâtiments

Devis de la société SEE pour un montant total de 656 629.59 euros TTC pour les 3 bâtiments

Devis de la société PAMTHER (Devis en cours)

Devis de la société NICE CHARPENTES pour un montant total de 758 491.74 pour les 3 bâtiments.

Sur une base à 700 000 euros, le prix par tantième est de 23 euros (les tantièmes pris en compte sont ceux des bâtiments soit 30056) , à titre d'information), il vous est communiqué ci-dessous quelques exemples pour estimer votre quote-part :

- Pour un 2 pièces bat B : 228/30.056 à 23.00 euros du tantième soit 5244 ,00 euros.

- Pour un 3 pièces bat C : 253/30056 à 23.00 euros soit 5819,00 euros.

- Pour un 4 pièces bat C : 316/30056 à 23.00 euros du tantième soit 7.268,00 euros

Par yapasdequoi

Ce qui ressort du PV est assez différent de la résolution prévue à l'ordre du jour.

C'est l'exemple typique d'un dossier mal préparé par le CS qui n'a pas étudié en amont ni le financement (emprunt ?) ni les aides possibles (Ma primrenov ? pré-requis d'étude technique ? etc)

Il y a donc toutes les chances que la contestation aboutisse ... pour les dommages et intérêts c'est plus douteux.

Par contre et contrairement à ce qui avait été dit selon votre formulation initiale, rien ne permet de mettre en cause la responsabilité du syndic.

De plus s'il veut prendre un avocat, il le peut, et même le doit. Le CS ne peut pas le lui interdire.

Bref suite à cette navrante histoire, le syndicat devra payer l'avocat ET probablement les frais de justice de l'adversaire, sans vraiment de recours...