



Demande annulation AG de copropriété?

Par Dan46

Bonjour
Si demande annulation d'une AG de Copropriété ,
dans les 2 mois impartis .
Quelle durée pour que cela devienne effectif ?
Qui prend la décision ?
Cordialement
Dan

Par Rambotte

Bonjour.
C'est le juge qui décide, après analyse des arguments des parties, si les décisions de l'AG sont frappées de nullité ,
toutes ou certaines d'entre elles.

Par Dan46

Bonjour
Merci pour votre réponse .
Délai pour décision du juge ?
Car des résolutions ont été votées , et les appels de fonds
qui en découlent , ont été appelés et payés .
Pas sur que ces résolutions soient acceptées lors d'une nouvelle AG .
Cette demande d'annulation est à l'encontre du Syndicat des Copropriétaires , qui n'aurait pas respecté les délais
légaux
de convocation .
Bien Cordialement
Dan

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le délai est de 21 jours francs entre la convocation et l'AG, sauf cas d'urgence.

Le jugement peut annuler toute l'AG pour ce motif et donc les décisions prises seront par conséquent annulées
également.

Le syndic doit attendre 2 mois (délai de contestation) pour lancer les travaux votés. les appels de fonds ne sont pas
perdus, mais devront le cas échéant être remboursés.

Etant informé de la contestation, le syndic est bloqué en attente du résultat de la procédure.

C'est pourquoi une contestation peut amener plus de problèmes que de solutions... Mais chacun voit midi à sa porte.

Par Dan46

Bonjour yapasdequoi
Merci pour votre réponse .
Pour sur que cela va entrainer de fâcheuses conséquences .
Le résultat de procédure est il long ?
Bien Cordialement

Par yapasdequoi

Aucune idée. Peut prendre plusieurs mois... ou même 1 année.

Par Dan46

Merci yapasdequoi
Bien Cordialement

Par AGeorges

Bonjour Dan,

Peut prendre plusieurs mois... ou même 1 année.

ça serait bien si c'était réaliste ! Hélas non.

Exemple : AG de juin 2022 contestée, jugement probable vers le 1er trimestre 2024.

Reprenons. Le juge ne décide pas de votre requête. C'est vous qui demandez, pas lui. Le juge vous accordera ou pas ce que vous avez demandé.

Ce que vous demandez, si vous avez un bon avocat dépend du 'motif' principal que vous invoquez et de la procédure que vous utilisez.

Si vous utilisez l'article 42, avec ses délais, vous pouvez :

- contester toute l'AG si vous étiez "défaillant" ou absent donc, pour TOUTES les résolutions,
- Demander l'annulation des résolutions CONTRE lesquelles vous avez voté.

En principe, la loi dit que vous avez le droit de demander l'annulation sans même avoir besoin de prouver un dol personnel. Mais ce ne sont que des mots, il ne faut pas croire que vous aurez forcément raison (à moins d'aller en cassation, et encore !).

A partir du moment où votre dossier d'assignation a été accepté, commencent les audiences côté tribunal, à un rythme parfois fort lent (encombrement), et côté copropriété, un certain nombre de décisions sont bloquées. Disons tout de même que, globalement, votre assignation n'a pas un effet suspensif. La loi précise juste qu'en ce qui concerne les travaux, tout doit être suspendu. Egalement, les comptes ne peuvent pas être clos s'ils ont été contestés. Au pire, les charges ne seront pas exigibles, mais cela ne va pas empêcher le Syndic (qui n'a peut-être pas été élu) d'envoyer les appels et de continuer sa gestion. Bonne ou mauvaise.

Ensuite, vous risquez de vous apercevoir que vous auriez dû prouver beaucoup plus ce que vous affirmez. Vous avez le pouvoir de faire annuler une décision, mais vous pouvez être accusé d'abus de droit. Si vous jugez qu'il n'est pas utile de démontrer (vous n'auriez pas besoin de prouver un dol), il vous sera répondu qu'affirmer sans preuve est sans valeur. Et comme ce n'est pas vous qui disposez des éléments de preuve, et que le Syndic (souvent le vrai coupable) va essayer de vous empêcher d'en disposer, vous serez marron.

Les risques de perdre ne sont donc pas négligeables, même si vous pensez qu'il est clair que les règles et lois n'ont pas été respectées.

D'autant que j'ai étudié des cas où le plaignant a fini par gagner seulement en cassation, 3e niveau de procédure, et qu'il faut les reins solides financièrement pour tenir jusque là.

Si vous avez un avocat, discutez bien de tout cela AVANT, étudiez les délais de VOTRE tribunal.

N'oubliez pas que suite à des problèmes de cascades, les jurisprudences ont rendu chaque AG indépendante de la précédente. Exemple :

AG1 : Des travaux mal ficelés sont présentés et votés, vous assignez le Syndicat en annulation, les travaux sont suspendus (en principe les appels de charges associés aussi),

L'affaire part au Tribunal Un an se passe sans jugement

AG2 : Elle intervient AVANT que l'affaire soit jugée. Les mêmes travaux sont soumis à nouveau et à nouveau acceptés. Vous ne les contestez pas à nouveau ...

Eh bien, dans ce cas votre demande sur l'AG 1 sera considérée comme inutile et rejetée. (vécu)

Par yapasdequoi

J'ajoute que la procédure de contestation étant obligatoirement portée par un avocat, il est à même de vous conseiller et de répondre à vos questions sur les délais et les chances d'avoir rapidement ou pas un jugement.

Ensuite si l'annulation est accordée : qui va faire appel ? Le syndic ? Il ne peut le faire que si l'AG le missionne pour ce faire. Ce qu'elle ne fera sans doute pas (car frais + délais ...) il sera bien plus raisonnable de convoquer (correctement) une nouvelle AG pour statuer sur les résolutions plutôt que de pinailler sur des annulations.

Et si l'annulation est refusée... fin de l'histoire : le contestataire aura quasi zéro chances en appel..

Par AGeorges

Dan,

Ce n'est pas le Syndicat qui envoie les convocations, mais bien le Syndic. C'est donc ce dernier qui est fautif. Mais la règle vaut que si l'AG est tenue, que le représentant élu du Syndicat (le Président de séance) signe le PV (rédigé par le Syndic et éventuellement erroné !), ALORS, la responsabilité est transférée vers le Syndicat. C'est donc ce dernier qui est assigné.

Et si jamais le Syndicat est mécontent de cela, il ne peut que changer de Syndic et demander au nouveau de poursuivre le précédent. Sinon, le système se "mord la queue".

Par Nihilscio

Bonjour,

Un copropriétaire aurait saisi le tribunal judiciaire pour faire annuler une assemblée générale au motif que le délai de convocation de 21 jours n'a pas été respecté.

Si ce copropriétaire apporte la preuve que la convocation lui a été présentée moins de 21 jours avant la date de l'assemblée et qu'il a saisi le tribunal dans les deux mois à compter de la présentation du procès-verbal par lettre recommandée, le juge annulera l'assemblée : il n'a pas le choix, il applique la loi. Son rôle est de vérifier si les motifs de la demande sont fondés. Si la demande d'annulation repose sur le motif d'un délai non respecté, ce n'est pas compliqué. La preuve est apportée par les avis de réception de la poste ou de l'organisme habilité en cas de convocation par voie électronique. Le délai prévisible pour obtenir le jugement est de l'ordre de neuf mois. Il est impossible d'être plus précis. Ce copropriétaire doit impérativement être représenté par un avocat. Si l'assemblée est annulée, les appels de fonds déjà lancés seront nuls.

En un tel cas, le syndic, normalement, dès qu'il a connaissance de la demande d'annulation de l'assemblée, ne perd pas de temps. Il convoque à nouveau l'assemblée, dans les délais cette fois, et l'assemblée se prononce à nouveau sur les projets de résolution présentés lors de l'assemblée contestée. Si les travaux sont cette fois régulièrement décidés, la première assemblée pourra être annulée, ce sera sans effet.

Le syndic n'est pas légalement tenu d'attendre la fin du délai de contestation pour exécuter les décisions prises à la majorité de l'article 24. Mais bien sûr, il évitera de prendre le risque de démarrer un chantier alors qu'il sait que l'assemblée ayant pris la décision de travaux est contestée. Il attendra qu'une deuxième assemblée ait confirmé cette décision de travaux.

Par Nihilscio

C'est, matériellement, le syndic qui convoque, mais il le fait au nom du syndicat en tant que représentant du syndicat. L'action en annulation doit être dirigée contre le syndicat, non contre le syndic, et c'est le syndicat qui devra des dommages et intérêts au demandeur si celui-ci obtient gain de cause.

Il faut distinguer deux choses :

- l'annulation de l'assemblée,
- le préjudice causé par l'invalidité de l'assemblée.

Le demandeur devra présenter plusieurs demandes à l'encontre du syndicat des copropriétaires :

- la demande principale qui porte sur la validité de l'assemblée,
- une demande de dommages et intérêts,
- une demande d'indemnités au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Ensuite le syndicat, s'il est condamné, pourra exercer une action récursoire contre le syndic pour avoir commis une

faute dans l'exercice de son mandat.

Par AGeorges

Bonjour,

Le développement qui précède doit être complété.

Le copropriétaire qui a reçu sa convocation en retard a-t-il ou non participé à cette AG ?

C'est la question de base.

Si NON, alors il est considéré comme défaillant et peut contester toute l'AG. Selon les éléments fournis par l'avocat du Syndicat, rien ne dit que ce copropriétaire aura gain de cause ! C'est très approximatif.

S'il a assisté à l'AG tout de même, la jurisprudence a établi qu'il ne pourra contester QUE les résolutions CONTRE lesquelles il a voté. Et dans ce cas aussi, ce simple fait a certaines probabilité de ne pas être un motif suffisant. C'est un point qu'il est indispensable de faire éclaircir par votre avocat, source de mauvaises surprises.

Par Dan46

Re bonjour

Le propriétaire concerné était absent de l'AG .

Nous avons reçu les convocations le 03 pour AG le 29 ,

mais le dit propriétaire concerné ?????

Ce dernier est procédurier notoire !!!

Risque t'il quelque chose , si sa mauvaise fois est reconnue ?

Car il bloque certaines résolutions acceptées et payées .

Par Nihilscio

Si ce copropriétaire apporte la preuve que la convocation lui a été présentée moins de 21 jours avant la date?

Plus exactement, c'est le syndic qui doit prouver qu'il a expédié la convocation dans le délai prescrit en produisant les avis de réception ou les plis qui lui ont été retournés.

Si le copropriétaire demandant l'annulation n'a pas assisté à l'assemblée et n'y a pas été représenté, sa demande d'annulation est recevable et, si le syndic n'est pas en mesure d'apporter la preuve d'une convocation de ce copropriétaire dans le délai de 21 jours, au vu de l'avis de réception ou du retour du pli non distribué, le juge prononcera l'annulation de l'assemblée. C'est automatique.

Si le copropriétaire a assisté à l'assemblée ou s'est fait représenté, il ne sera pas recevable à demander l'annulation des résolutions auxquelles il ne se sera pas opposé.

Par Nihilscio

Le propriétaire concerné était absent de l'AG .

Nous avons reçu les convocations le 03 pour AG le 29 ,

mais le dit propriétaire concerné ?????

Ce dernier est procédurier notoire !!!

Risque t'il quelque chose , si sa mauvaise fois est reconnue ?

Car il bloque certaines résolutions acceptées et payées .

Si la convocation lui a été présentée le 3 août, il n'est pas recevable à demander l'annulation de l'assemblée. Mais si syndic n'est pas capable de prouver le respect du délai de convocation à l'égard de ce copropriétaire, le juge annulera l'assemblée.

Quand un copropriétaire est notoirement procédurier, le syndic doit être particulièrement vigilant sur le respect des formes et des procédures.

Ce n'est pas la bonne ou la mauvaise foi qui compte. C'est de savoir si la demande est juridiquement fondée ou non.

Par yapasdequoi

Certains calculent mal le délai.

C'est la date de 1ere présentation du recommandé qui fait partir le délai. Si le destinataire ne l'a pas retiré, tant pis pour

lui, le délai court quand même.
(à ne pas confondre avec les règles concernant un congé locatif)

Le fait que d'autres copropriétaires aient reçu la convocation le 03 ne prouve pas que SA convocation lui a été présentée le 03.
Il reste donc à vérifier la date de la 1ère présentation de SA convocation. Le syndic doit bien le savoir.

Par Dan46

Pour l'instant, je viens juste de recevoir l'info du syndic,
concernant l'assignation d'annulation de l'AG, par ce copropriétaire.
Pas plus de détails !
La suite à venir !!!
La situation va être délicate et tendue.
Vos renseignements me seront très précieux, en fonction de la réaction du syndic, CS, et ce propriétaire.
Merci à vous 4.

Par AGeorges

Dan,

Plus exactement, c'est le syndicat qui doit prouver qu'il a expédié la convocation dans le délai

Non, c'est le copropriétaire contestataire qui doit fournir la preuve, dans son Assignation, que la convocation lui est parvenue en retard.
La réponse de l'avocat du Syndicat, fournie par le Syndic qui détient l'AR peut être de prouver le contraire. Ce qui annulerait le motif de l'assignation et du coup la demande d'annulation associée.

A cet effet, on fournit la copie de l'enveloppe de réception laquelle est, normalement datée par le facteur. Si le facteur n'a pas mis de date, il y a tout de même un cachet de remise à la poste, et un pli recommandé est garanti en 3 jours.
En cas de doute, le tribunal peut obliger le Syndic à fournir l'AR, lequel, à ma connaissance, est toujours daté.

Après, il faut bien savoir que les 21 jours sont des jours francs. Le point de départ est le LENDEMAIN de la réception de la convocation et le point d'arrivée est la VEILLE de l'AG. On compte 21 jours TOUT COMPRIS. (périodes de 24h, samedi et dimanche et JF inclus).
MAIS, ici, on compte en retro-calendrier puisque l'on remonte le temps depuis la date de l'AG.
Et quand on arrive à un 22e jour (qui serait donc le DERNIER jour possible de réception) qui est un S/D/JF, on remonte encore, par exemple au Vendredi d'avant si l'on tombe sur un S ou un D.

Ce jour final est donc le DERNIER jour de réception possible. Au-delà, la convocation est arrivée en retard.

Par yapasdequoi

A toutes fins utiles : je répète que ce n'est pas la réception du recommandé qui fait foi, c'est sa 1ère présentation.

Par Nihilscio

Non, c'est le copropriétaire contestataire qui doit fournir la preuve, dans son Assignation, que la convocation lui est parvenue en retard.
Non.

D'abord, dans l'assignation, on ne prouve rien, on exprime brièvement sa demande et l'on convoque le défenseur devant le tribunal.

Ce n'est qu'ultérieurement dans leurs échanges de conclusions que les parties présentent leurs moyens et les justifient par les éléments de preuve nécessaires.

Ensuite la preuve de la régularité d'une convocation incombe à celui qui convoque. Cela repose sur l'article 1353 du code civil :

Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.
Le copropriétaire contestant la régularité d'une assemblée n'a rien à prouver. Il lui suffit de rappeler les dispositions

réglementaires portant sur le délai de convocation.

C'est le syndic qui prétend s'être acquitté de son obligation de respecter le délai de 21 jours de justifier qu'il l'a respecté en en produisant la preuve, à savoir les avis de réception.

Ce principe est rappelé en ce qui concerne les assemblées générales de société par la chambre commerciale de la cour de cassation en un arrêt du 10 novembre 2009 n° 05-15.809.

Plus particulièrement en matière de copropriété, la cour d'appel de Versailles énonce dans un arrêt du 27 octobre 2014, n° 12/07069, ([url=https://www.doctrine.fr/d/CA/Versailles/2014/BFBE6CECD4CF29A35C9A8]https://www.doctrine.fr/d/CA/Versailles/2014/BFBE6CECD4CF29A35C9A8[url]) que : La preuve de la régularité de la convocation incombe au syndic. Cette preuve est constituée, entre autres, par les avis de réception.

Sur la computation du délai.

Soit d la date de la tenue de l'assemblée.

Si le délai est de 0, la convocation doit être notifiée à la date d-1.

Si le délai est de 21 jours, la convocation doit être notifiée à la date d-22.

L'AG s'est tenue le 29 août. Les convocations devaient être notifiées au plus tard le 29 ? $22 = 7$.

La question des samedi, dimanche et jours fériés se pose pour savoir quand un délai expirera à partir d'une certaine date connue, par exemple jusqu'à quelle date on peut interjeter appel. Si le jugement est signifié un 15 juin, le délai d'appel expire le 16 juillet mais, si le 16 juillet est un samedi, alors le délai est prolongé jusqu'au lundi 18 juillet. Mais pour savoir quand convoquer au plus tard une assemblée avec 21 jours de délai, on ne s'encombre pas l'esprit avec des samedi, dimanche et jours fériés. Le dernier jour de notification est d - 22, c'est tout. Evidemment, si d ? 22 tombe un dimanche, comme le courrier n'est pas distribué le dimanche, on s'y prendra un ou deux jours plus tôt.

Par Dan46

Bonjour à tous

Si un appartement appartient à une indivision .

Est ce que chaque indivisaire doit recevoir une copie de convocation à l'AG annuelle individuellement dans les délais impartis .

Dans le cas présent aucun indivisaire n'était présent ou représenté .

Qu'a fait le Syndic ?

Merci pour vos réponses

Bien Cordialement

Dan

Par Nihilscio

Bonjour,

Est ce que chaque indivisaire doit recevoir une copie de convocation à l'AG annuelle individuellement dans les délais impartis.

Non. L'article 23 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 dispose que les indivisaires doivent être représentés par un mandataire commun. Il n'est adressé qu'une seule convocation adressée au mandataire commun.

Par yapasdequoi

Article 23 de la loi n°65-557

"En cas d'indivision, les indivisaires sont représentés par un mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic."

Qu'a fait le Syndic ?

Il faut lui demander