



Reporter Assemblée Générale

Par robin_du_bois

Bonjour à toutes et tous,

Je serai une énième propriétaire à solliciter de l'aide, notre copropriété est un peu dans la panade, merci d'avance pour vos conseils éclairés

Pour faire simple : notre syndic est acoquiné avec un propriétaire qui avait l'habitude de "diriger" le CS d'un bâtiment de plus de 50 lots (nombreux avantages à la clé)

Lors d'une AG de Juillet 2021, un nouveau CS de 5 membres a été constitué et cela permettait de contrôler ce propriétaire malhonnête, qui ne l'a pas bien pris (normal quand on doit plus de 5000? de charges au syndic, ça contrecarre certains projets/devis...)

Par une jolie pirouette cacahouète, ce propriétaire véreux a récemment démissionné du CS et un autre aussi dans la foulée (complicité évidente pour des à-côtés, appelons-le Raymond)

Aucune fabulation de ma part, ce sont des faits

5-2=3, donc plus de 25% démissionnaires. Le syndic a mis 5 minutes pour annoncer la dissolution du CS et il a déjà prévu de convoquer une assemblée d'ici fin de l'année pour proposer un projet plomberie de plusieurs centaines de milliers d'euros. Dossier appuyé par le propriétaire margoulin que n'importe quel entrepreneur refuserait (pas de rapport de bureau d'étude à jour), je me demande si le syndic n'est pas appâté par de beaux honoraires...

En 2020, le même CS était composé du propriétaire escroc et de Raymond. Raymond avait démissionné en cours de mandat (caca nerveux) et par contre, aucune dissolution de CS, le syndic avait préféré laisser son propriétaire préféré seul en attendant la prochaine AG (celle de Juillet, voire plus haut)

C'est long, je regrette...

Quels sont vos conseils pour empêcher qu'on nous impose une AG d'ici fin d'année avec un ordre du jour sur lequel nous n'avons plus la main ? Les propriétaires sont en panique et effrayés par ce qui se passe dans les coulisses entre complices

Merci d'avance, vraiment navrée pour la longueur

Par coproleclos

Bonjour

Le syndic ne fait pas partie du CS et ne peut pas en prononcer la dissolution car dans ce cas il outrepasserait ses droits. Ce sont les copros qui en désignent les membres à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965. Une fois élus ce CS élit son président parmi ses membres.

Par contre le/la secrétaire élu(e) de l'AG devra inscrire sur le PV l'impossibilité d'élire le CS. Mais si un seul copro avait été élu par exemple, ce CS était constitué, à moins que le règlement de copropriété (RC) en a prévu les conditions d'élection des membres ; dans ce cas le RC doit être respecté.

Est-ce que la majorité des copropriétaires voteraient CONTRE le projet de travaux ? Les travaux se votent à la majorité des présents et représentés à l'article 24 de la loi, quel que soit le montant des travaux. Il ne faut surtout pas s'abstenir ou être absent à l'AG.

Voir aussi l'article 25 de la loi de 1965 pour s'assurer si vos travaux sont prévus ou pas à cette majorité.

C'est ainsi qu'il faut voter pour contrer le projet. Si ce ne sont pas des travaux urgents le syndic ne peut pas organiser une AG exceptionnelle pour en décider. Il faudrait alors saisir le Tribunal judiciaire et votre avocat devra, à mon avis,

plaider sur la non urgence des travaux. En votant CONTRE vous vous ouvrez aussi la possibilité de faire annuler la résolution qui en a décidé.

Une annulation doit être demandée dans les deux mois qui suivent la notification du PV de l'AG. Voir article 42 de la loi de 1965. Mais attention seuls les opposants et les défailants peuvent le faire.

Par robin_du_bois

Je vous remercie pour votre message, c'est très complet et répond même à des questions que je ne m'étais pas encore posées

Avec toute ma gratitude, je vous souhaite un excellent week-end

Par coproleclos

Bonjour Valeureux Chevalier
Je n'ai fait que répondre selon mes connaissances.
Heureux de vous avoir rendu service.
Bon WE