



## Non respect d'un vote en A.G Extraordinaire

-----  
Par Chris73

Bonjour,

Un vote en A.G Extraordinaire a eu lieu pour le rachat par le promoteur d'un lotissement d'une bande de terrain appartenant à la copropriété. À la majorité le rachat a été accepté.

Seulement, le conseil syndical de la copropriété a ajouté une clause, hors A.G., et a ordonné au Syndic de ne pas aller signer l'acte de vente chez le notaire.

D'où l'assignation par le promoteur devant le tribunal judiciaire.

Pouvons-nous obliger le Syndic (à qui nous avons donné pouvoir) à respecter le vote de l'A.G. Extraordinaire et à aller signer l'acte de vente chez le notaire ?

Et Pouvons-nous ensuite attaquer le conseil syndical pour abus de pouvoir ?

Merci pour vos réponses

Bonne journée, cordialement à tous

Chris73

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Chris,

Vous avez un drôle de Syndic.

Obéir aux injonctions du Conseil Syndical qui n'est qu'un organe consultatif, dont, hors mandat, le pouvoir se limite à donner des AVIS me paraît fort curieux !

D'un autre côté, je ne comprends pas bien qui est le promoteur de quoi. Quel est le rapport entre la copropriété et le lotissement, et pourquoi vous parlez de rachat, alors que si votre copropriété cède une partie commune (la bande de terrain) au promoteur du lotissement d'à-côté, il s'agit d'une vente. D'ailleurs, après, vous parlez d'acte de vente.

En tous cas, le Syndic n'est même pas obligé d'écouter les avis du CS, alors obéir à une interdiction ! En plus, il faudrait voir si ne pas obéir aux décisions de l'AG ne serait pas une faute professionnelle ...

Il est malheureusement clair qu'un certain nombre de Syndics ont peur du Conseil Syndical qui a le devoir de les mettre en concurrence et même de collecter suffisamment de "pouvoirs" pour devenir les maîtres du jeu pendant l'AG, trop de copropriétaires se désintéressant du jeu.

-----  
Par isernon

bonjour,

vous avez un drôle de syndic, mais vous avez également un drôle de conseil syndical qui ne semble pas connaître sa mission.

un conseil syndical n'a pas le pouvoir de modifier des résolutions votées par son A.G. et n'a pas plus le pouvoir d'ordonner à son syndic d'interdire d'exécuter une résolution votée par l'A.G.

salutations

-----  
Par Chris73

Bonjour et merci pour vos réponses.

Mais Pouvons-nous ordonner au syndic d'aller signer l'acte de vente, avant que l'assignation, déposée par le promoteur, avant qu'elle ne passe en jugement ?

Et Pouvons-nous attaquer les membres du conseil syndical et le syndic (les premiers pour abus de pouvoir, le second

pour non respect d'un vote en A.G Extraordinaire ?  
Merci pour vos réponses

-----  
Par yapasdequoi

Tout copropriétaire peut assigner le syndic, le syndicat, ou même le président du CS. Rien ne l'interdit.  
Commencez par une mise en demeure par LRAR au syndic avant de saisir la justice, ce qui peut coûter cher.

PS : Vous êtes bien en "copropriété" ? En copropriété il n'y a pas d'AG Extraordinaire...

-----  
Par AGeorges

Bonjour,

Pouvons-nous ordonner au syndic d'aller signer l'acte de vente

Vous ne pouvez pas plus ORDONNER au Syndic d'aller signer que le CS peut lui ORDONNER de ne pas le faire.

Le Syndic est un professionnel qui doit connaître l'étendue de ses pouvoirs, et le respect des décisions de l'AG est l'un des plus importants. Peut-être pouvez-vous lui RAPPELER cela en lui citant la loi. L'Article 18 de la loi 65-557 dit, EN TOUT PREMIER :

d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale

Quand le Syndic ne respecte pas la loi, vous pouvez l'Assigner devant un Tribunal pour non-respect de l'Article 18. Mais si vous faites cela à un seul copropriétaire, même avec l'article 700, il vous restera des frais d'avocat. C'est donc à réfléchir.

Enfin, vous ne pouvez pas assigner le CS qui n'est pas une personne morale, vous ne pouvez qu'assigner ses membres individuellement, y compris le Président. Mais en général, quelqu'un qui fait une faute dans une fonction bénévole est rarement condamné, où alors il faut de lourdes conséquences.

-----  
Par Chris73

Merci mille fois pour votre réponse

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Le syndic doit exécuter les décisions de l'assemblée générale et le conseil syndical ne peut s'y opposer. Le syndic n'est pas tenu de suivre les demandes du conseil syndical qui ne peuvent être contraignantes. Il est totalement responsable de ce qu'il fait ou de ce qu'il ne fait pas. S'il faut attaquer quelqu'un, c'est le syndic.

Cela dit, il faudrait beaucoup plus d'informations. Il doit y avoir matière à un litige dont la solution n'est pas forcément évidente.

Tout d'abord, qu'entendez-vous pas « nous » ? Les copropriétaires réunis en assemblée générale ou des copropriétaires agissant à titre individuel ? En tant que copropriétaires individuels, vous pouvez, représentés par un avocat, assigner le syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic afin que soient exécutées les décisions prises en assemblée générale.

À la majorité le rachat a été accepté : à quelle majorité ?

Quel est le contenu des engagements pris entre le promoteur et le syndicat des copropriétaires ?

Quels sont les termes de la résolution votée en assemblée générale ?

Pour quelles raisons le syndic refuse-t-il de signer l'acte de vente ? C'est au syndic qu'il faut le demander et à lui seul. Il a peut-être une bonne raison.

-----  
Par JG CS 06

Bonjour

Vous n'avez aucune chance d'obtenir gain de cause contre le conseil syndical. Pourquoi ? il est bénévole et non professionnel.

Ensuite, la vente de la partie commune doit avoir été votée à la bonne majorité, en principe celle de l'article 26. Si le terrain est une partie essentielle et indispensable de la copropriété, c'est alors l'unanimité qui est requise.

Si le vote a été réalisé selon la bonne majorité, alors il faut mettre en demeure le syndic de s'exécuter, le cas échéant en l'assignant devant le tribunal judiciaire.

Merci de votre attention

Cordialement

-----  
Par AGeorges

A JG CS

Si le vote a été réalisé selon la bonne majorité

Et même s'il n'a PAS été voté à la bonne majorité mais n'a pas été contesté dans les formes légales.

-----  
Par Chris73

Bonjour, merci pour votre renseignement. Le vote a été fait à la bonne majorité.

Quant à la mise en demeure du syndic pour qu'il aille signer l'acte de vente, nous allons nous y employer. Ensuite, nous déposerons une plainte contre chaque membre du conseil syndical pour abus de pouvoir, ainsi que contre le syndic pour faute professionnelle.

Merci à vous.

Bonne journée

-----  
Par yapasdequoi

Ce serait quand même utile de préciser quelle clause le conseil syndical a cru bon d'ajouter ?

Et avant de mettre le syndic en demeure d'appliquer cette résolution qui est éventuellement inapplicable car mal rédigée ? ou ne prévoyant pas certains frais incontournables ? il serait logique de poser la question au syndic directement et étudier sa réponse.

-----  
Par AGeorges

nous déposerons une plainte

Faites comme moi, apprenez des erreurs.

Vous ne déposerez pas plainte, vous Assignerez le Syndic (au civil). Dépôt de dossier au Tribunal judiciaire, fixation d'une date d'audience à communiquer au Syndic via un huissier. à bien vérifier ...

-----  
Par yapasdequoi

Apprenez un peu plus :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851[/url]

L'avocat est obligatoire.

Une tentative de résolution amiable est en général exigée : un courrier RAR est conseillé avant toute démarche au tribunal.

-----  
Par coproleclos

Bonjour,

C'est dingue le nombre de fois que l'on déclare assigner en justice Pierre Paul Jacques !

En ce qui concerne les "fautes" du conseil syndical, méditez cet article du Code civil :

Article 1992 du Code civil - "La responsabilité relative aux fautes est appliquée moins rigoureusement à celui dont le mandat est gratuit qu'à celui qui reçoit un salaire".

Ce sont des bénévoles et on les emme... heu embête à tour de bras. Et un jour on s'étonnera qu'il n'y a plus de candidats à ce poste. Mais il restera toujours les yaka, les fautquon, les vrais cons...

Il importe de chercher à comprendre les situations, poser des questions, interroger. Il faut DIALOGUER et ne pas dire constamment : "on a le conseil syndical que l'on mérite".

Bien à vous.

-----  
Par Chris73

Bonjour, merci à vous quand même, mais là !...Nous avons des spécimens bornés, ignares et vulgaires...Malheureusement !  
J'aurais aimé dialoguer avec eux, mais ils transpirent la haine pour une personne et pensaient pouvoir tout faire avec ce mandat de conseiller syndical !  
Ils nous emmènent (les 26 copropriétaires restants) dans une galère financière et ils paieront...Et pas nous !  
Merci encore à vous

-----  
Par yapasdequoi

Il ne faut pas vous tromper de cible ! Sinon vous allez perdre et votre temps et votre argent.  
C'est dommage parce que ceux que vous accusez s'en sortiront sans égratignure.

C'est le syndic le seul responsable légal de la mise en oeuvre des décisions de l'AG : relisez l'article 18.  
Si une résolution s'avère inapplicable, quelle qu'en soit la raison, c'est à lui de chercher une solution, éventuellement en reconvoquant une AG.  
Le conseil syndical (relisez l'article 21) n'a AUCUN pouvoir, sauf dans le cadre très précis d'une délégation donnée explicitement par l'AG et donc aucune responsabilité.

Commencez donc (pour quelques euros) par mettre en demeure le syndic par courrier RAR d'appliquer la résolution ou à défaut de vous en justifier la raison exacte.

Ensuite selon la réponse vous saurez mieux quoi faire.

PS : Rappelons que le CS a été élu... Sans commentaires.

-----  
Par Chris73

Bonsoir, je prends note...Mais le C.S. de la copropriété n'a pas eu mes voix, donc je ne me sens pas du tout "responsable"...  
Je persiste à dire :  
Le Syndic ET les membres du conseil syndical paieront !  
Bonne soirée à vous

-----  
Par Nihilscio

Je persiste à dire :  
Le Syndic ET les membres du conseil syndical paieront !

Vous n'avez donc pas lu les réponses qui vous ont été apportées. Le syndic paiera peut-être mais les membres du conseil syndical, qui n'ont juridiquement pas de responsabilité dans cette affaire, ne paieront rien. Attendez-vous à devoir leur verser des dommages et intérêts si vous les assignez en justice.

Avez-vous la réponse aux questions que je vous ai posées ? Si non, commencez par obtenir les données indispensables pour déterminer si votre action contre le syndicat est pertinente.

De toute façon, vous aurez besoin d'un avocat. Il vous dira ce que vous pouvez faire et, s'il est honnête, quelles sont vos chances d'avoir gain de cause. Au minimum comptez 1 000 ? pour les honoraires de l'avocat.