

Modalité session partie commune

Par tofbe

Bonjour,

J'aurais besoin de votre aide pour interpréter une résolution qui a été voté lors de notre dernier AG de copropriétaire:

"L'assemblée générale décide de céder le lot n° 22 appartement au syndicat des copropriétaires ainsi que de procéder aux formalités nécessaire permettant la vente dudit lot.

Le lot n°22 sera proposé à un prix de 43120 euros net vendeur, la vente ne pourra être réalisée en dessous d'un minimum de 40150 euros

Ce lot ne pourra être vendu qu'à un copropriétaire déjà existant sur la copropriété.

Le prix de vente sera réparti selon la clé de répartition après déduction des frais et honoraires relatifs à la cession.

Si intérêt, nous vous prions de vous manifester dans un délai de deux mois auprès du syndic à compter de l'assemblée générale. Une réunion du conseil syndical sera par la suite diligentée afin de faire le choix du copropriétaire acquérant le lot.

Conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires sera représenté à cet effet par son syndic."

Nous sommes deux copropriétaires intéressés, le président du Conseil Syndical et moi même.

Le président du Conseil Syndical affirme qu'on ne peut procéder à une enchère (meilleure offre finale) pour nous départager mais que seul un vote du Conseil syndical est possible. Le président a même unilatéralement inscrit dans le compte rendu de la dernière réunion du conseil syndical que le conseil avait décidé de procéder à un vote à bulletin secret. Qu'en pensez-vous ?

Je vous remercie d'avance pour votre aide.

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Le président du conseil syndical de copropriété n'a pas de priorité spéciale pour l'acquisition d'un lot appartenant au syndicat des copropriétaires.

Les lots sont généralement vendus de manière équitable et transparente, souvent par tirage au sort ou par un processus de mise aux enchères ouverte à tous les copropriétaires.

Je vous conseille de vous renseigner auprès d'un avocat en droit de la copropriété

Par yapasdequoi

Bonjour,

Sans délégation sous l'article 21-1, le Conseil Syndical n'a aucun pouvoir de décision dans ce domaine, ce vote du CS n'a aucun fondement juridique.

Lorsque plusieurs candidats se présentent, c'est l'AG qui doit décider.

Il est possible de remettre vos offres sous plis scellé au syndic qui les ouvrira devant l'AG.

Par Nihilscio

Bonjour,

Les actes d'aliénation doivent être décidés par l'assemblée générale à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet.

Mais cette décision peut être décomposée entre décision de principe de l'aliénation et choix entre les candidats acquéreurs.

La décision de principe ayant été prise selon les modalités prescrites par la loi, je ne vois pas d'illégalité à se contenter de la majorité de l'article 24 pour le choix entre les propositions d'achat et, en conséquence, à déléguer ce choix au conseil syndical comme prévu au a) de l'article 25.

Ce qui pose problème est le conflit d'intérêt créé par la proposition d'achat d'un membre du conseil syndical.

Une solution serait d'avertir le syndic et le conseil syndical que vous êtes déterminé à contester en justice une vente éventuelle au président ou à un autre membre du conseil syndical au motif de ce conflit d'intérêt et à proposer la convocation à nouveau de l'assemblée générale pour décider d'autres modalités de vente. Vous pourriez proposer l'organisation d'enchères.

Par yapasdequoi

cession (pas session)
EDIT...

Par Nihilscio

Le texte de la résolution contient la phrase : Une réunion du conseil syndical sera par la suite diligentée afin de faire le choix du copropriétaire acquérant le lot. L'assemblée générale a délégué au conseil syndical le pouvoir de choisir le copropriétaire acquérant le lot dans l'hypothèse d'une multiplicité d'offres d'achat.

Par yapasdequoi

Ah oui ! J'avais sauté cette ligne...
il ne reste que le conflit d'intérêt alors.

Par tofbe

Merci pour vos réponses!

Si la délégation est légale, et malgré le conflit d'intérêt est ce que le conseil syndical peut procéder à une enchère pour départager les 2 candidats ?

Il est écrit ceci:

Le lot n°22 sera proposé à un prix de 43120 euros net vendeur, la vente ne pourra être réalisée en dessous d'un minimum de 40150 euros

et ceci

Une réunion du conseil syndical sera par la suite diligentée afin de faire le choix du copropriétaire acquérant le lot.

On peut procéder à un vote mais également à une enchère ? Rien n'interdit l'enchère n'est-ce pas ?

Par yapasdequoi

Il semble que rien n'interdit l'enchère.
Mais évitez le pugilat.

Couramment on demande à chaque candidat de remettre sa "meilleure offre" sous pli scellé et la plus élevée l'emporte.