



Urbanisme - immobilier - lotissement

Par Visiteur

Bonjour,

Dans notre lotissement, une moitié des colotis est pour la rétrocession des parties communes à la mairie. L'autre moitié, sur base d'éléments que nous jugeons erronés de notre président, est contre. Afin d'éclaircir la situation, nous souhaitons inviter, de notre propre chef, le Maire à l'AGE de l'ASL concernant le rétrocession. Les statuts prévoient qu'une personne mandatée doit être membre de l'ASL. Dans notre cas, le Maire ne nous représenterait pas mais nous assisterait. En fonction du fait que ce qui n'est pas interdit est autorisé, pouvez-vous confirmer notre bon droit. Autrement dit, le président a-t-il le droit de refuser la participation du Maire. Le Maire, chef de la police de sa commune, même s'il n'y a pas de police, est pour moi, revêtu du grade d'officier de police judiciaire. Pouvez vous me confirmer. Enfin, si le président quitte la séance en cours d'assemblée, qui peut continuer à présider, qu'en est-il de sa voix au votes intervenus après son départ?

Merci d'avance

Par Visiteur

Cher monsieur,

Dans notre lotissement, une moitié des colotis est pour la rétrocession des parties communes à la mairie. L'autre moitié, sur base d'éléments que nous jugeons erronés de notre président, est contre. Afin d'éclaircir la situation, nous souhaitons inviter, de notre propre chef, le Maire à l'AGE de l'ASL concernant le rétrocession. Les statuts prévoient qu'une personne mandatée doit être membre de l'ASL. Dans notre cas, le Maire ne nous représenterait pas mais nous assisterait. En fonction du fait que ce qui n'est pas interdit est autorisé, pouvez-vous confirmer notre bon droit. Autrement dit, le président a-t-il le droit de refuser la participation du Maire. Le Maire, chef de la police de sa commune, même s'il n'y a pas de police, est pour moi, revêtu du grade d'officier de police judiciaire. Pouvez vous me confirmer. Enfin, si le président quitte la séance en cours d'assemblée, qui peut continuer à présider, qu'en est-il de sa voix au votes intervenus après son départ?

Non, il n'existe aucune disposition législative ou réglementaire permettant à un maire de participer à une assemblée générale de copropriété qui, comme son nom l'indique, est réservée aux seuls copropriétaires. Le maire est bien officier de police judiciaire, mais cela ne lui offre pas pour autant la possibilité de participer à une telle assemblée.

La composition de l'assemblée générale des copropriétaires est impérativement déterminée par la loi ; elle réunit nécessairement tous les copropriétaires et seulement eux.

Tout copropriétaire a, comme tel, la qualité de membre de l'assemblée générale. Il doit obligatoirement être convoqué aux réunions ; à défaut, aucune délibération valable ne pourrait être adoptée. De surcroît, le copropriétaire qui n'aurait pas été convoqué pourrait contester en justice les résolutions votées sans avoir à se soumettre au délai légal de deux mois.

La seule exception frappe le syndicat ; même lorsqu'il est titulaire d'un lot, il n'a pas le droit de vote (L. 1965, art. 16, al. 2 ; Cass. 3e civ. 21 juin 2006, no 05-12.278 , Bull. civ. III, no 160).

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour et merci pour votre réponse.

Le maire étant souvent mis en cause par le président, et ne pouvant se défendre valablement, là est notre souhait de l'inviter afin de confirmer également nos arguments, non pas en tant qu'autorité, mais au même titre qu'une personne qui viendrait présenter un devis par exemple, . D'après les échos, deux personnes au moins de ce que je qualifierais du groupe de président semblerait souhaiter cette présence, afin d'avoir un écho de la position de la mairie. La présence du maire pourrait-elle être une cause de contestation de l'assemblée par le président.

A partir du moment ou suivant le souhait d'une majorité, le président refuse, cela affaiblirait sa situation. D'autres éléments nous font penser à sa révocation. Dès lors...

Ma demande quant à la qualité d'OPJ, bien qu'elle reste dans le contexte de l'ASL, n'était pas précisément pour l'AGE.

Enfin, je pense que vous avez omis de répondre au dernier volet de ma question concernant l'abandon par le président de l'assemblée.

Par Visiteur

Bonjour et merci pour votre réponse.

Le maire étant souvent mis en cause par le président, et ne pouvant se défendre valablement, là est notre souhait de l'inviter afin de confirmer également nos arguments, non pas en tant qu'autorité, mais au même titre qu'une personne qui viendrait présenter un devis par exemple, . D'après les échos, deux personnes au moins de ce que je qualifierais du groupe de président semblerait souhaiter cette présence, afin d'avoir un écho de la position de la mairie. La présence du maire pourrait-elle être une cause de contestation de l'assemblée par le président.

A partir du moment ou suivant le souhait d'une majorité, le président refuse, cela affaiblirait sa situation. D'autres éléments nous font penser à sa révocation. Dès lors...

Ma demande quant à la qualité d'OPJ, bien qu'elle reste dans le contexte de l'ASL, n'était pas précisément pour l'AGE.

Enfin, je pense que vous avez omis de répondre au dernier volet de ma question concernant l'abandon par le président de l'assemblée.

Par Visiteur

Bonjour,

Le maire étant souvent mis en cause par le président, et ne pouvant se défendre valablement, là est notre souhait de l'inviter afin de confirmer également nos arguments, non pas en tant qu'autorité, mais au même titre qu'une personne qui viendrait présenter un devis par exemple, . D'après les échos, deux personnes au moins de ce que je qualifierais du groupe de président semblerait souhaiter cette présence, afin d'avoir un écho de la position de la mairie. La présence du maire pourrait-elle être une cause de contestation de l'assemblée par le président.

A partir du moment ou suivant le souhait d'une majorité, le président refuse, cela affaiblirait sa situation. D'autres éléments nous font penser à sa révocation. Dès lors...

Ma demande quant à la qualité d'OPJ, bien qu'elle reste dans le contexte de l'ASL, n'était pas précisément pour l'AGE.

Je tiens à m'excuser pour le retard mais il y a eu un bug informatique sur votre question. Celle-ci apparaissait dans mes questions traitées, et non dans celles qui étaient encore en cours.

Donc reprenons.

La composition de l'assemblée générale des copropriétaires est impérativement déterminée par la loi ; elle réunit nécessairement tous les copropriétaires et seulement eux. Tout copropriétaire a, comme tel, la qualité de membre de l'assemblée générale. Il doit obligatoirement être convoqué aux réunions ; à défaut, aucune délibération valable ne pourrait être adoptée. De surcroît, le copropriétaire qui n'aurait pas été convoqué pourrait contester en justice les résolutions votées sans avoir à se soumettre au délai légal de deux mois.

Qui n'est pas copropriétaire ne peut assister aux réunions d'assemblée, ni moins encore y voter. Toutefois, les juges semblent ne pas faire de la présence d'un tiers une cause d'annulation. La liberté des copropriétaires de se choisir un représentant nuance également le principe.

De plus, le juge des référés peut autoriser un copropriétaire à se faire accompagner d'un huissier ; c'est une « mesure conservatoire [?] qui s'impose, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite ». Cette possibilité demeure « même en présence d'une contestation sérieuse » (NCPC, art. 809).

Comme vous le voyez, la situation se discute et il est vrai que la jurisprudence peut admettre l'intervention d'un tiers dans l'assemblée. Mais ici, le caractère conflictuel de la situation n'est guère une bonne chose, et la nullité pourrait tout à fait être prononcée.

Vous pouvez toujours essayer mais à mon sens, cela ne devrait pas passer.

si le président quitte la séance en cours d'assemblée, qui peut continuer à présider, qu'en est-il de sa voix au votes intervenus après son départ?

Conformément à l'article 15 du décret du 17 mars 1967, le président doit être désigné au début de l'assemblée, et sa signature est nécessaire sur le procès verbal d'assemblée. Aussi, s'il quitte l'assemblée "au beau milieu", il n'est à mon sens pas possible de poursuivre l'assemblée.

Très cordialement.