



Validité d'une AGO du 020424 notifiée le 28062024

Par julias

Bonjour,

Je suis copropriétaire dans un immeuble ou il y a 15 lots.

Lors de l'AGO du 02 avril 2024, certaines résolutions ont été adoptées, notamment : changement de syndic, remplacement des menuiseries.

J'ai voté contre ces décisions.

Le PV AGO a été délivrée par LRAR par le nouveau syndic le 28 juin 2024.

Puis je annuler l'AGO car le délai d'un mois après la tenue de l'AGO (02 avril 2024) n'a pas été respectée.

Je vous remercie pour votre aide.

Julias

Par Nihilscio

Bonjour,

Non. Une notification tardive du procès verbal n'est pas une cause de nullité de l'assemblée.

Par isernon

Bonjour julias,

vous écrivez " Puis je annuler l'AGO car"

La réponse est non, seul un tribunal saisi par un ou des copropriétaires dans les conditions exigées par les dispositions législatives ou réglementaires, peuvent demander l'annulation d'une A.G. de copropriété.

prenez conseil auprès d'un avocat (qui sera nécessaire pour la procédure de constatation) qui vous indiquera si Le motif que vous invoquez, peut permettre l'annulation de cette A.G., ce dont je doute.

vous pouvez consulter ce lien :
[url=https://www.village-justice.com/articles/annulation-assemblee-generale-copropriete-les-motifs-principaux,47739.html]
]https://www.village-justice.com/articles/annulation-assemblee-generale-copropriete-les-motifs-principaux,47739.html[/url]

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le retard de la notification du PV n'est pas une cause d'annulation. On peut penser que c'est regrettable, mais (re)lisez la loi 65-557.

Selon l'article 42 :

"Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. "

Vous avez donc 2 mois pour demander l'annulation des résolutions (pas de toute l'AG) sur lesquelles vous étiez opposant.

L'avocat est obligatoire.

Et aussi quelques arguments sérieux... sinon vous perdez votre temps et votre argent.

D'autre part, en copropriété, il n'y a ni AGO, ni AGE, la même loi prévoit seulement des AGs.

Par Nihilscio

prenez conseil auprès d'un avocat (qui sera nécessaire pour la procédure de constatation) qui vous indiquera si Le motif que vous invoquez, peut permettre l'annulation de cette A.G., ce dont je doute.
Le motif invoqué, notification du procès verbal plus d'un mois après la tenue de l'assemblée, ne permet pas l'annulation de l'assemblée.

D'autre part, en copropriété, il n'y a ni AGO, ni AGE, la même loi prévoit seulement des AGs.
Certes quoique le législateur lui-même emploie les termes « assemblée générale extraordinaire » à l'article 41-11 de la loi du 10 juillet 1965. Il ne faut être puriste à l'excès.

Par yapasdequoi

Nulle part il n'est question d'AGO.

Par julias

Bonjour à toutes et à tous

Je vous remercie pour vos réponses claires. Cependant je suis surprise car j'ai consulté un avocat qui m'a indiqué que je pouvais demander l'annulation de l'AG ou j'ai mal compris.
Comme vous l'avez suggéré je vais prendre conseil auprès d'un avocat avec la convocation, le PV d'AG.
Je vous remercie du temps que vous avez consacré à me répondre.
Bonne journée.
Julias

Par isernon

bonjour,

article 41-11 al. 2 de la loi 65-557 :

En cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire afin qu'elle désigne un nouveau syndic ou qu'elle prenne les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité de ses occupants.

salutations

Par yapasdequoi

j'ai consulté un avocat qui m'a indiqué que je pouvais demander l'annulation de l'AG
Vous pouvez toujours le demander mais encore faut-il avoir des arguments.
La diffusion tardive du PV n'en est pas. Mais il y en a peut être d'autres ...(erreur de majorité par exemple)

Par Nihilscio

Bonjour,

L'assemblée peut être annulée pour un vice soit dans la convocation soit dans la tenue de l'assemblée. Y en a-t-il un ?
Le temps mis à notifier le PV n'en est pas un.
Par ailleurs, avez-vous un intérêt à faire annuler l'assemblée ? Votre avocat ne travaillera pas gratuitement.

Par ESP

Bienvenue ici

L'assemblée générale ordinaire (AGO) est une réunion annuelle obligatoire pour les copropriétaires d'un immeuble. Elle permet de prendre des décisions importantes concernant la gestion de la copropriété, comme l'approbation des comptes, le budget prévisionnel, l'élection du syndic, et les travaux à réaliser...

L'assemblée générale extraordinaire (AGE), en revanche, est convoquée pour traiter des questions urgentes ou spécifiques qui ne peuvent attendre la prochaine AGO. L'AGE peut être convoquée à tout moment de l'année.

Par Bonnaventure

Bonjour, je voudrais comprendre votre intérêt à agir.

Vous avez voté contre, mais les résolutions ont été approuvées. C'est donc une perte potentielle d'énergie regrettable. En tant que syndic bénévole, si vous me faisiez ça, je convoquerais aussitôt une nouvelle AG dans les règles pour revoter les mêmes résolutions dans les règles, et vous seriez probablement débouté par le juge. Admettons que vous gagniez. Vous gagnerez la détestation de tous vos voisins majoritaires. Et si le mandat du nouveau syndic n'est pas validé par le juge, il sera quand même rémunéré pour sa période de gestion effective (si, si, c'est la jurisprudence), et le président du conseil syndical convoquerait une énième AG en l'absence de syndic dont le contrat aurait été invalidé... pour de nouveau réélire le même nouveau syndic.

Avec un effet boomerang contre vous à la première occasion.

De l'art d'e***** le monde.

Je vous écris ces lignes avec un brin de provocation, et de bon sens... ayant vécu EXACTEMENT cette situation quand nous avons viré notre ancien syndic professionnel. Je suis devenu syndic bénévole, mais oooooohh cela ne figurait pas dans les projets de la convocation.

... Cela s'est fini par une procédure à la première occasion contre la copropriétaire qui m'avait e***** pour une erreur d'écriture : je l'ai mise au tribunal au premier retard de paiement. avec un plaisir non dissimulé et j'ai plaidé moi-même contre elle. Depuis, elle a déménagé car elle se sentait exclue dans l'immeuble par tous ses voisins qui en avaient marre.

Maintenant, je ne connais pas la situation de votre copropriété... Peut-être vos intentions ont-elles un fondement très sérieux.

Mais ce qui compte c'est l'enjeu. Donc il faut que vous soyez majoritaire, ou bien que vos droits aient été bafoués (vote à l'article 26 non respecté ?) sinon, quel intérêt ?

Excellente semaine,

Bonnaventure.