



Demander annulation ou report d'AG

Par stefabou

Bonjour,

Excusez-moi si ce mail est un peu long.

Nous sommes une petite copropriété dont 3 copropriétaires occupants, 2 à distance et un copropriétaire majoritaire qui possède 63% de l'immeuble qui nous impose sa loi, grâce au mandat d'un autre propriétaire. En l'occurrence, il nous a fait changer 5 fois de syndic en 6 ans, et le dernier est une véritable catastrophe.

Nous sommes apparemment convoqués à une prochaine AGE pour valider une seule et unique étude d'architecte (ravalement, réfection toit, DTG, chaudière).

Sachant que :

- la dernière AG de l'ancien syndic stipule qu'au-delà de 1000? TTC un deuxième devis doit être proposé et qu'il n'y en a pas.
- que l'étude établie a été "photoshopée" par le syndic. Elle était libellée à une autre SDC, le syndic a "découpé" le nom et le siren et plus loin dans le document, la désignation des travaux concerne une autre adresse que la nôtre.
- l'une des copropriétaires vivant à l'étranger a été convoquée par LRAR à notre adresse et forcément, elle n'a jamais récupéré sa convocation !

Pouvons-nous réclamer l'annulation, ou du moins un report d'AG ?

Nous redoutons en effet de nous exposer une fois de plus aux décisions unilatérales de ce copropriétaire majoritaire.

Si ce n'est pas possible, que se passerait-il si aucun des copropriétaires hormis ce monsieur ne se présentent à l'AG ?

Merci d'avance de m'avoir lue.

Par yapasdequoi

Bonjour,

cf article 22 de la loi 65-557

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Mais s'il a un pouvoir en plus, il peut en effet imposer ses décisions.

Cependant, il est toujours possible de les faire annuler selon l'article 42 (avec un avocat), à condition quand même d'avoir de bons arguments.

"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 ne pouvez pas réclamer l'annulation de l'AG avant la date prévue, ni le report.

Et dans quel intérêt puisque vous restez en minorité ?

PS: la personne à l'étranger peut envoyer son pouvoir ou voter par correspondance.

Par stefabou

Merci beaucoup pour votre attention.

Nous souhaitons au moins un report car nous avons fait établir de notre côté une étude contradictoire plus que compétitive mais le délai de 21 jours est passé pour le soumettre à l'AG.

Comme notre copropriétaire majoritaire veut je cite "en finir", il votera sans doute pour l'étude du syndic et nous risquons de nous retrouver avec des travaux pas absolument nécessaires, et plus onéreux qu'avec un autre entrepreneur... sans pouvoir rien y faire.

Par yapasdequoi

Vous perdez votre temps. Le coût d'un avocat pour faire annuler la décision sera supérieur au gain espéré.
Il serait sans doute plus efficace de convaincre le copropriétaire absent de ne plus donner son pouvoir. Mais il faut des arguments.

La présentation de 2 devis n'est absolument pas obligatoire, la mise en concurrence ne se traduit pas obligatoirement de cette manière.

Par stefabou

Qu'entendez-vous par :

"La présentation de 2 devis n'est absolument pas obligatoire, la mise en concurrence ne se traduit pas obligatoirement de cette manière."

Merci.

Par yapasdequoi

Qu'est-il exactement indiqué dans la résolution d'AG qui impose 2 devis ?

N'est-ce pas une "mise en concurrence" à partir de 1000 euros? ou explicitement "présentation de 2 devis" ?

Par stefabou

C'est bien de "mise en concurrence " qu'il s'agit et non de présentation de devis.

Par yapasdequoi

Voilà.

Donc c'est vague et il n'est pas obligatoire de mettre 2 devis dans la convocation.

Par stefabou

Flûte! Encore merci beaucoup de votre éclairage.