



## Erreur en votre faveur

-----  
Par Toondek

Bonjour,

Je vous écrit car je cherche à racheter des combles dans mon immeuble.

Il s'agit des combles perdus directement au dessus de mon appartement (seul à y avoir accès, pas de servitudes, etc ...).

J'ai donc fait les démarches pour inscrire ma demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale, pris un géomètre, monter un dossier, expliquer le projet, etc ...

Depuis 2020 ma demande est à l'ordre du jour des AG. Aucun vote contre n'a jamais été formulé mais la plupart des copropriétaires ne prennent tout simplement pas part aux votes.

Par deux fois, le syndic a indiqué dans les PV d'assemblée générale que la résolution était adoptée mais est à chaque fois revenu sur la décision lors de la signature avec le notaire, indiquant un problème de majorité.

La première fois, j'ai joué le jeu et ai refait passer ma demande à la nouvelle AG mais j'avoue être agacé par la situation.

Ma question est la suivante:

- Le dernier PV d'assemblée validant ma demande datant de mars 2024
- Celui-ci ayant été notifié par courrier recommandé
- Aucune contestation n'ayant été formulée sur celui-ci depuis
- Et même si il y a effectivement eu une erreur de calcul de la part du syndic
- Voir si quitus est donné au syndic lors de la prochaine AG (2025)

Ma demande de rachat peut elle néanmoins être considérée comme acceptée ?

Merci d'avance pour vos retour.

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

" le syndic a indiqué dans les PV d'assemblée générale que la résolution était adoptée "  
Ce n'est pas le syndic qui est responsable du PV, c'est le président de l'AG qui le signe.

Si après les 2 mois de délai de contestation les opposants et défallants n'ont pas réagi, vous pouvez faire appliquer cette décision.

Avant de passer à la signature de la vente, il faut déjà modifier l'EDD pour créer le nouveau lot.  
Est-ce fait ?

-----  
Par Henriri

Hello !

Pour que quelqu'un puisse répondre à votre question Toondek il faudrait qu'il puisse lire et analyser en détail tous les

documents présentant votre projet et ceux relatifs à son dernier vote en AG...

PS : votre discussion est titrée "erreur en votre faveur", de quelle erreur s'agit-il ?

A+

-----  
Par Toondek

Merci pour ces retours,

@Yapasdequoi :

- Pour la signature du PV, je n'ai que le doc transmis par le syndic qu'il nomme PV de l'AG et signe lui même.

- Oui, un dossier a été réalisé par le géomètre pour mettre à jour l'état descriptif de division. Celui-ci fait parti du dossier transmis au syndic afin de mettre ma demande à l'ordre du jour de l'AG.

@Henriiri :

Je comprends la demande mais ces documents comportant des informations personnelles, je ne peux les diffuser en ligne.

Pour essayer de te répondre au mieux :

Le dossier transmis comporte :

- Une lettre aux copropriétaires décrivant l'objet de la demande, la proposition de prix, les travaux prévus, des photos, etc ...
- Des plans avant et après
- l'EDD maj par le géomètre

Lors de la dernière AG :

L'assemblée accepte la demande de Mr (...) dans les conditions qui lui ont été soumis et ce, moyennant une indemnité à recevoir fixée après multiples échanges à 2000?

L'ensemble des frais, droits et honoraires consécutifs à la réalisation de ces travaux, seront à la charge exclusive de Mr (...), qui s'y oblige avec le coût modificatif éventuel au règlement de copropriété, à régulariser au préalable. L'indemnité de 2000? devra être réglée à la date du modificatif au règlement de copropriété ou à la date de la réception de l'attestation du géomètre, précisant que cette formalité est sans objet, compte tenu de ce que précise Mr (...) (la surface habitable étant inférieure à 1,5m).

Ont voté pour : 653/1011emes

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : néant

N'ont pas pris part au vote : 358/1011emes

Conformément aux dispositions de l'article 26-1 de la loi du 13 décembre 2020, la présente résolution ayant recueillie au moins l'approbation de la moitié des membres du syndicat représentant plus de la moitié des voix de tous les copropriétaires, il est procédé à un second vote

Ont voté pour : 653/1011emes

Ont voté contre : néant

Se sont abstenus : néant

N'ont pas pris part au vote : 358/1011emes

Cette résolution est adoptée

-----  
Par yapasdequoi

Il est anormal que le PV soit seulement signé par le syndic. Il y avait bien un président élu au début de cette AG ?

-----  
Par Toondek

Oui, tout a fait.

-----

Par yapasdequoi

Alors demandez lui pourquoi il n'a pas signé le PV.

-----  
Par Toondek

Ok, je vais voir avec elle mais je pense qu'il a été signé, c'est juste que je ne l'ai pas en ma possession.

-----  
Par yapasdequoi

Dans ce cas demandez au syndic une copie certifiée conforme du PV, et apportez là chez le notaire pour la signature. Personne ne pourra contester que vous pouvez faire cette acquisition légalement.

-----  
Par Henriri

(suite)

Toondek je ne cherchais pas à obtenir les documents en question mais je pointais que c'était eux qui étaient déterminants (bien plus que votre descriptif initial) pour apprécier vraiment la validité de la décision de l'AG. En tout cas les éléments que vous donnez maintenant montrent la rigueur de votre démarche auprès de la copropriété.

Il me reste deux simples curiosités accessoires :

- Quelle est "l'erreur en votre faveur" qui titre votre sujet ?
- La surface habitable à gagner est vraiment "inférieure à 1,5m" ? (1,5m<sup>2</sup>)

A+

-----  
Par Toondek

@Yapasdequoi :

Je comprends, le problème c'est que c'est le syndic qui doit représenter la copropriété pour signer l'acte du notaire. Simplement il refuse de le faire disant qu'il y a une erreur dans la majorité.

De ce que je comprends (comme je n'arrive pas à l'avoir), il faut l'approbation de la moitié des copropriétaires, en nombre et en tantième, pour l'article 26-1.

Or, je suis bon en tantième mais pas en nombre de copropriétaires puisque selon le PV de l'AG seulement 6 des 15 étaient présents.

Mais le gars me semble pas très bon en calcul puisque au début du PV il indique :

Présents ou représentés :

34+89+42+40+53+32 (soit 290/1011emes)

Et à ligne du dessous :

Étaient présents ou représentés copropriétaires totalisant : 597/1011emes

Pourtant, au moment du vote de ma résolution il indique :

653/1011emes pour et 358/1011 qui n'ont pas pris part au vote

D'où ma question :

Est-ce que malgré les erreurs du syndic ma résolution peut-être considérée comme acceptée vu qu'il n'y a eu aucun recours dans les 2 mois qui ont suivi la notification du PV de l'AG ?

@Henriri :

Pas de problème.

L'erreur en ma faveur est que le syndic a indiqué au PV que ma résolution était adoptée.

Non, je pense que c'est une (encore) une erreur de sa part.

Ce n'est pas la surface mais la hauteur qui est inférieure à 1m50.

-----  
Par yapasdequoi

Demandez au **PRESIDENT** de l'AG s'il a validé les votes et les majorités.  
Le syndic n'est que secrétaire.

Et si personne n'a contesté dans les 2 mois, la résolution est approuvée (sauf si le PV n'a pas été signé par le président).

Les calculs sont bizarres, mais il peut aussi y avoir des votes par correspondance ? Avez-vous consulté la feuille de présence ?