



Plainte pour abus de majorité après AG.

Par **quarton**, le **02/01/2013** à **14:21**

Tout d'abord, je souhaite à tous ceux qui nous aident sur ce forum une excellente nouvelle année 2013.
Après une AG. pendant laquelle il a été voté le prix symbolique de parties communes occupées depuis plus de trente ans et l'accord à la double majorité, de la vente de celles-ci à 9 copropriétaires, il y a eu une plainte déposée pour abus de majorité en vue d'annuler les deux résolutions. Le plaignant, avocat lui-même, a proposé à l'un des copropriétaires, dont la vente en cours de son appartement était bloquée par la plainte, de lever celle-ci, mais seulement pour lui, moyennant le versement d'un chèque de banque. Comment cela peut-il être justifié? N'y-a-t'il pas extorsion de fonds? Quel motif, le plaignant va-t'il donner pour lever sa plainte seulement pour une personne?
Avez-vous déjà vu un tel cas?
Merci pour vos avis éclairés, cordialement, Quarton.

Par **wolfram**, le **14/01/2013** à **12:53**

Bonjour,
Non je n'ai pas connu un tel cas. J'émetts quelques points de réflexion sur ce sujet.
En réalité, il faudrait connaître le texte des résolutions de l'AG. Est aussi nécessaire la connaissance du texte de l'assignation du demandeur. Est-elle au fond ou en référé?
Si les résolutions de l'AG ont reçu l'approbation de la double majorité de l'article 26 a) la décision est conforme au statut de la copropriété. Toutefois s'il arrive à démontrer que les parties communes cédées si leur conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble. (voir le f) de l'article 26, alors c'est l'unanimité qui est nécessaire.
Il peut aussi chicaner si la vente n'a pas été assortie de la mise à jour des états complémentaires au règlement de copro. Etat descriptif de division, Etat de répartition des charges, eu égard à l'augmentation de valeur du lot des bénéficiaires de cette cession. A leur publication au Bureau des hypothèques.
Il y a aussi ces arrêts, à mon sens abusifs, de la cour de

cassation qui annulent les décisions d'AG qui comportent plusieurs résolutions. Le juridisme de ces respectables conseillers à la cour de cass va à l'encontre des réalités et des nécessités de l'institution "copropriété".
Bon courage. Certains juristes ne font qu'ajouter à l'insécurité juridique de notre prétendu état de droit. Il y a l'abus de majorité, il y a aussi l'abus de droit qui impose au syndicat des copropriétaires les dépenses d'une instance judiciaire. J'espère que le syndic et le Conseil syndical sauront faire front à ce perturbateur.
Toutefois l'erreur initiale à mon sens est dans cette cession de parties communes.
Bon courage.
Michel.

Par **quarton**, le **15/01/2013** à **09:28**

Merci pour votre réponse.
Les parties communes que nous cherchons à valider comme parties intégrantes de neufs appartements ont été accordées en 1978, lors de la vente par lots de l'immeuble. Ce sont des couloirs et un deux escaliers englobés par ces lots et dont l'annexion ne troublait en rien la circulation des autres habitants. Nous aurions dû en fait entamer une procédure afin de faire jouer la prescription acquisitive. L'idée de proposer l'achat était inutile. La régularisation des lots par un géomètre a été votée et effectuée. Il ne reste plus qu'à nous défendre contre cette assignation. Si ce jeune avocat s'est trompé dans sa démarche, il risque d'être poursuivi à son tour pour abus de minorité...