



Résolution a priori toxique pour la copropriété et contenant des contradictions

Par Angkorvat2, le 02/05/2024 à 10:35

Bonjour Mesdames , Messsieurs les Experts
Une résolution de l'ordre du jour de notre prochaine AGO (prévue 16 mai prochain) dont l'objectif est de faire accepter la mise en vente d'un 2 pièces (ex-loge) appartenant au Syndicat des copropriétaires (elle est précédée d'une résolution pour faire accepter l'annulation de la décision de mise en location adoptée lors d'une AGE de 12/2023)
Elle est rédigée ainsi :
L'AG considérant //... décide de vendre ladite partie commune à un prix qui ne pourra être inférieur au prix net vendeur de 150 000€.
En cas de nécessité de faire appel à une agence immobilière, **L'AG mandate le conseil syndical pour faire appel à l'agence de son choix**
L'AG mandate le syndic pour faire établir par un géomètre, puis régulariser et publier par un notaire, l'acte modificatif de l'EDD et le cas échéant de règlement de copropriété . Elle décide en outre que les frais d'acte , incluant ceux consécutifs au modificatif DU RC , **ainsi que les honoraires de transaction du syndic** , seront à la charge de l'acquéreur .
Est jointe une estimation faite par une agence (faisant partie du même groupe immobilier que le syndic) donnant un prix entre 150 et 160 000€ (estimation datant déjà de 11/2023)
Sachant que le contexte est extrêmement tordu :
- le CS comporte 4 Membres (Mr A, Mme B, Mme C sont constamment ligüés contre le 4ème , on peut donc considérer que A, B et C constituent toujours une majorité au CS ...)
- Une AGE précédente (en 12/2023) a été consacrée au choix entre la location ou la mise en vente de cette ex-loge et de son parking : l'option location (après travaux de rénovation estimés à 17500€) l'a emporté ...
- 3 semaines après, une lettre recommandée de menace a été transmise par le CS au syndic, contresignée par tous les copropriétaires opposants pour la location (expliquant que le DPE n'avait pas été fait et pouvait être en G (donc interdisant la location dès 01/01/2025) , et que certains propriétaires ne paieraient pas leur quote-part des travaux de rénovation si les travaux étaient lancés avant que le DPE soit connu .
- le syndic a répondu que si c'était le cas le choix vente / location

serait remise au vote lors de la prochaine AGO - le DPE a été effectué : il est en "E" - lors de l'établissement de l'odj de l'AGO, les 3 membres ont demandé de remettre le sujet au vote, malgré le DPE en E : le syndic a cédé les travaux pour la location n'étant pas commencés ... depuis, il a été avéré que 2 membres du conseil syndical parmi les 3 sont impliqués dans une fraude (faux pouvoir) lors de l'AGO précédente : l'un des 3 (Mr A) a utilisé un faux pouvoir, tandis que Mme B, qui s'est faite désigner comme président de séance de AGE, a accepté ce pouvoir qui a donc pollué les votes (pouvoir qui a naturellement été utilisé pour tenter de faire basculer le vote vers la vente). D'après mes calculs cela n'aurait rien changé au résultat des votes si ce faux pouvoir n'avait pas été utilisé (6 voix seulement y étaient attachées). Néanmoins cela démontre que Mr A et Mme B ont pris le risque de frauder pour tenter de faire basculer le vote vers la vente : il fallait donc qu'ils aient un mobile très fort pour cela. Et l'on a appris depuis que Mr A souhaitait se porter acquéreur de la loge et de son parking.!

Ajoutons à tout cela qu'il y a 2 jours j'ai fait évaluer ce bien loge + parking par un expert immobilier de mes amis : prix de vente possible en ce moment est selon lui autour de 190 000 / 200 000 € !

Question : Que pensez-vous de la rédaction de cette résolution ? Y a-t-il un arnaque possible derrière tout cela ?

Pourquoi évoque-t-on la possibilité de vendre sans agence? (petites annonces ? Leboncoin?) et qui s'en chargerait ?

Et sinon pourquoi le CS syndical, c'est à dire en fait Mr A et Mme B, et Mme C, devrait-il choisir l'agence pour la vente ? Et pourquoi dans la même résolution mentionne-t-on les honoraires de transaction du Syndic ? Ce qui sous-entend que c'est à lui que la vente sera confiée !

Beaucoup de copropriétaire qui souhaitent vendre ont maintenant la crainte que cette loge soit bradée à -30% (voir plus) de sa valeur réelle au profit de Mr A, et au détriment de toute la copropriété ...

AU SECOURS ! Y a-t-il un moyen de stopper le mécanisme infernal qui semble avoir été mis en place et prémédité (notamment en jouant sur les contradictions que contient cette résolution ?

Y a-t-il un moyen légal de faire reporter ce sujet lors de l'AGO suivante ou d'une AGE ? (le temps que tout soit éclairci concernant les modalités de la vente, (et peut-être après assainissement du CS lors de l'AGE à venir!)

Merci d'avance pour votre aide urgente

Par amajuris, le 02/05/2024 à 13:57

bonjour, à priori, il n'est pas possible de rejeter l'inscription d'une résolution à l'ordre du jour de la prochaine A.G. n'avez-vous formellement la preuve de la fraude que vous mentionnez qui vous permettrait de déposer une plainte. il appartient à votre A.G. de choisir, un vrai président qui ne soit pas aux ordres du syndic ou du conseil syndical, sans oublier que les membres du C.S. sont choisis également par votre A.G.

Salutations

Par nihilscio, le 02/05/2024 à 14:02

Bonjour, A priori toxique ... Vous êtes sur un forum juridique. « toxique » renvoie à la psychologie, non au droit, et ceux qui vous répondent n'ont pas d'a priori.

L'AG mandate le syndic pour faire établir par un géomètre, puis régulariser et publier par un notaire, l'acte modificatif de l'EDD et le cas échéant de règlement de copropriété.

Pourquoi un géomètre ?

Si la loge ne constitue pas un lot de copropriété, il n'est techniquement pas possible de la vendre. Il faut alors recourir à un géomètre pour préparer l'acte de création du nouveau lot.

Cet acte constituera essentiellement en l'attribution d'une quote-part de parties communes au nouveau lot. Ce n'est pas le géomètre qui décide, c'est l'assemblée générale. Le géomètre ne fait que préparer un projet de décision à soumettre à l'assemblée générale.

Si la loge constitue déjà un lot de copropriété, le géomètre n'a rien à faire.

Donc, première question : l'ancienne loge est-elle déjà un lot de copropriété à qui sont attachés des tantièmes de parties communes ?

Si la réponse est non, inutile d'aller plus loin.

Deuxième question : votre syndic est-il un professionnel ou est-ce un syndic bénévole ?

Par **yapasdequoi**, le **02/05/2024 à 15:08**

Bonjour,

Pourquoi ouvrir une nouvelle discussion toujours sur le même sujet ? On en perd l'historique du coup.

Je suis d'accord avec les réponses données ci-dessus.

En complément voici mes commentaires :

Vous pourrez commencer par voter "contre" cette résolution qui vous déplaît.

Le président (à condition de ne pas être une lavette) peut amender le texte en cours de séance, par exemple sur la partie concernant la mise en vente par agence. Surtout s'il y a déjà un acquéreur identifié parmi les copropriétaires.

Le contrat de syndic ne permet pas de percevoir des honoraires de transaction immobilière. Mais il peut être partie d'une agence immobilière et peut passer l'affaire à ses collègues ?

Ensuite si elle est adoptée, vous pourrez la contester via l'article 42 (avec une probabilité modérée d'avoir gain de cause)

Notamment je vois une irrégularité à faire voter en une seule fois plusieurs décisions indépendantes.

Par **nihilscio**, le **02/05/2024 à 15:38**

Le contrat de syndic ne permet pas au syndic de percevoir des honoraires de transaction immobilière mais il lui permet de percevoir une rémunération pour des diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes.

L'ordre du jour ne prévoit pas en effet suffisamment de résolutions. Il y a des décisions groupées qui seraient contestables. Il faut séparer ce qui est séparable. La jurisprudence est stricte sur ce point.

Par **Lag0**, le **03/05/2024 à 06:47**

[quote]
Y a-t-il un moyen de stopper le mécanisme infernal qui semble avoir été mis en place et prémédité (notamment en jouant sur les contradictions que contient cette résolution ?
[/quote]

Bonjour,

Il suffit qu'il n'y ait pas la majorité requise lors du vote...

Par **Angkorvat2**, le **13/05/2024 à 22:39**

Merci à tous,

Je reprends la plume après quelques jours d'absence, loin de mon PC ...

Réponse à AMAJURIS : Bien sûr que l'on a une preuve formelle de la fraude : il suffit de lire le PV de l'AGE de 12/2023 pour constater que MrA a utilisé lors de tous les votes un

pouvoir au nom de "COPROP" (copropriétaire fictif représentant le Syndicat auquel appartient ce lot de copropriété) . Alors que jusqu'à présent "COPROP" figurait toujours, lors des AG précédentes, parmi les copropriétaires ABSENTS (ce qui était normal)

Réponse à NIHILSCIO : Un produit toxique, c'est un produit qui risque de vous causer du tort si vous le manipulez sans précaution et sans être vigilant. C'est tout à fait le cas de cette Résolution, telle que rédigée actuellement, si quelqu'un vote "pour" sans vraiment réfléchir aux conséquences néfastes potentielles pour la copropriété tout entière et donc pour lui-même. [Le qualificatif contraire de toxique serait pour moi "inoffensif"]. A noter qu'en économie on parle parfois d'emprunts ou autres produits financiers toxiques ... Donc rien à voir avec la psychologie !...

Pour le géomètre pas de problème: il est tout à fait normal que l'on y fasse appel : car cette ex-loge n'a pas encore été côtée en termes de tantièmes de parties communes. (Seul son parking a été côté et est devenu un lot de copropriété lorsqu'il a été créé en 2010, avec 2 autres, bien après les parkings d'origine...)

Qu'entendez-vous par " inutile d'aller plus loin " ?

Notre syndic est un professionnel, qui a effectivement des collègues dans le même groupe (une Agence dont la vitrine est connexe à celle du Syndic !) et à qui il pourrait passer l'affaire , comme le suggère YAPASDEQUOI

Réponse à YAPASDEQUOI : **Ce n'est pas la mise en vente par agence qui nous gêne** (c'est peut-être même le meilleur moyen de vendre vite au prix réel du marché) . **Ce qui fait peur c'est le mandat que l'on donne au Conseil Syndical de choisir l'Agence , sachant que ce conseil syndical est noyauté par celui qui veut acheter et qui a fraudé avec le faux pouvoir !** , surtout quand on constate que le seul garde-fou concernant le prix est un " prix minimum " très au dessous du prix réel du marché ...

En conclusion ce que je retiens de très utile dans vos réponses c'est de m'avoir confirmé la possibilité d'amender la résolution en AG , et d'avoir attiré mon attention sur le fait que telle qu'elle est rédigée à ce jour elle est quasi illégale du fait qu'elle contient 3 décisions pouvant faire l'objet d'un vote séparé, en l'occurrence :

- 1_ la décision de vendre (en donnant en même temps au syndic la mandat de faire le nécessaire pour modifier l'EDD et les formalités avec géomètres et notaires permettant la vente)
- 2 - les modalités du choix des agences (3 au minimum nous semble plus sûr) et de l'entité qui les pilotera (ce pourrait être toujours le Conseil Syndical, mais assaini par cette AGO ..)
- 3 - la fixation du prix de vente (élevé au départ) et les consignes à donner aux agences sur la façon de le faire évoluer dans le temps, (avec toujours un prix mini, par sécurité, mais réactualisé)

Une dernière question : **Peut-on mettre au vote une résolution tout en y en précisant que sa mise en oeuvre effective sera conditionnée au fait que la résolution suivante est acceptée ?**

En l'occurrence la résolution qui précède celle concernant la vente est une résolution pour annuler la décision de location adoptée lors de l'AG précédente : si la vente n'est finalement pas acceptée, et que l'on a, juste avant, annulé la décision de location la Copropriété se retrouvera sans la location et sans la vente de cette ex-loge pendant plusieurs mois , jusqu'à l' AG suivante ,ce qui constituera évidemment un manque à gagner important

Par nihilscio, le 14/05/2024 à 12:48

L'AG mandate le syndic pour faire établir par un géomètre, puis régulariser et publier par un notaire, l'acte modificatif de l'EDD et le cas échéant de règlement de copropriété.

L'ancienne loge est actuellement une partie commune. Elle ne peut actuellement être vendue sans avoir été extraite des parties communes sous la forme de la création d'un nouveau lot de copropriété auquel sera attaché une quote-part de parties communes. Cela nécessite impérativement une décision de l'assemblée générale prise à la double majorité de

l'article 26. Le syndic ne peut être mandaté pour cela.rnrnIl faut commencer par la désignation d'un géomètre-expert chargé d'établir un projet de modification de l'EDD qui sera présenté à l'assemblée générale. Aucun notaire n'acceptera de modifier l'EDD sans que l'assemblée générale n'ait expressément décidé du nombre de tantièmes de parties communes attaché au nouveau lot.rnrnCe projet de résolution est une ineptie. Inutile d'aller plus loin.

Par **Angkorvat2**, le **15/05/2024** à **23:11**

Merci NIHILSCIO ,rnrnCe que vous me dites là m'apparaît extrêmement utile !...rnrnJe suppose que vous faites référence à l'article 11 de la Loi N° 65-557 ?

Par **nihilscio**, le **16/05/2024** à **12:46**

Je ne fais pas référence à l'article 11 mais aux articles 1 et 5.rnrnUn lot de copropriété est un ensemble indivisible d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes. Cette quote-part est fixée sur décision de l'assemblée générale par comparaison avec les autres parties privatives. C'est généralement proposé par un géomètre-expert quoique ce ne soit pas une obligation.