



Qui paie les frais pour AG extraordinaire

Par **haricot.vert**, le **21/07/2022** à **14:24**

Bonjour,

A la dernière AG de ma copropriété nous avons voté pour des travaux de ravalement avec un budget assez conséquent. En revanche, la possibilité de faire un emprunt collectif n'a jamais été mis à l'ordre du jour. Il s'avère que certains copropriétaires souhaitent faire un emprunt collectif et se sont prononcés au conseil syndical. Une AG extraordinaire (AGE) doit donc être organisée dans les mois à venir. Le conseil syndical semble ouvert à partager les coûts de cette AGE parmi tous les copropriétaires de l'immeuble. Le « président » du conseil syndical lui trouve que seuls ceux qui sont intéressés par cet emprunt doivent payer pour l'AGE. Je dis « président » du CS par ce qu'il n'y a pas eu de vote pour le poste de président depuis l'AG (je fais moi-même parti du CS). Le syndic n'organisera pas d'AGE sans l'accord du « président » qui semble s'obstiner sur ce point.

A l'heure présente nous ne sachions pas parmi tous les copropriétaires qui voudra enfin faire recours à l'emprunt collectif. C'est possible que certains seront intéressés mais ne se prononceront pas avant de connaître les conditions exactes (et donc potentiellement après le vote en AGE). J'ai vu un arrêt récent de la Cour de Cassation stipulant que les frais de tenue d'Assemblée Générale (même extraordinaire) sont des charges relatives à l'administration des parties communes de la copropriété (C. cass., civ. 3e, du 12. 11.2020, n° 19-22.060). Ma question c'est – est-ce que nous pouvons demander que le frais de cette AGE soient partagés entre tous les copropriétaires, ou doivent-ils obligatoirement être payés seulement par les copropriétaires intéressés par l'emprunt (au moins ceux qui ce sont prononcés).

Par **youris**, le **21/07/2022** à **14:46**

bonjour,

la réponse apportée par la cour de cassation dont vous citez l'arrêt est clair:

6. Pour accueillir les prétentions du syndicat des copropriétaires, l'arrêt retient que la demande tendant à mettre à la charge de la société Antohyss les frais relatifs à la tenue de l'assemblée générale "supplémentaire" du 18 avril 2016 est légitime, dès lors que le syndicat des copropriétaires a été attiré en justice par cette société et qu'au cours de cette instance le syndic a dû soumettre au vote des copropriétaires une résolution l'autorisant à présenter une

demande reconventionnelle.

7. En statuant ainsi, alors que ces frais sont des charges relatives à l'administration des parties communes que **le syndic ne peut répartir que proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans les lots de tous les copropriétaires**, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

les frais de cette A.G. supplémentaire doivent être répartis selon les tantièmes.

salutations

Par **Visiteur**, le **21/07/2022** à **14:54**

Bonjour,

A partir du moment où vous ne savez pas qui souhaitera souscrire cet emprunt, il n'est pas possible de déterminer qui devra payer cette AG, le coût en est donc réparti selon les tantièmes.

Le seul cas où elle est convoquée aux frais d'un (ou plusieurs) copropriétaire est le cas de cet article :

[quote]

[Article 17-1 AA](#)

[Création Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 23](#)

[/quote]

[quote]

Tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions **ne concernant que ses droits ou obligations**.

[/quote]

Par **oyster**, le **22/07/2022** à **07:50**

Bonjour,

Il appartenait au CS et au syndic de présenter l'emprunt collectif après la résolution de votre

du ravalement !....

Cela se passe ainsi ailleurs pour éviter une AG spéciale.