



Renouvellement de contrat récupéré par "propagande mensongère"

Par **Invit18**, le **20/07/2024** à **12:57**

Bonjour,

Nous rencontrons une problématique par rapport à notre AG du 11 juin dernier.

A cette AG, un nouveau syndic a été proposé mais malheureusement en vain.

xxxxxx a littéralement « acheté » les copropriétaires en leur faisant croire que sur un gros dossier travaux pour 1 million d'euros avec surcoûts de 67340 € (dus à une mauvaise gestion de xxxxxx anonymisation + un maitre-d'oeuvre « **** ») et des malfaçons sur tous les chantiers, elle prendrait les frais d'avocat à sa charge.

Nous venons de réceptionner le PV. Il y avait 2 résolutions :

1) Une résolution pour « Autorisation d'ester en justice pour les malfaçons. »

=> Là, xxxxxx a bien rajouté la phrase :

« La prise en charge financière de la procédure concernant cette autorisation d'ester en justice est prise en charge par l'organisme xxxxx ».

2) Une résolution pour « Autorisation d'ester en justice en ce qui concerne les dépassements de facturation. »

=> Mais là, la phrase n'y est pas !!!

xxxxx a donc récupéré son renouvellement de contrat par une "propagande mensongère" !

Quels recours pouvons-nous avoir ?

Bien sûr, il était impossible d'enregistrer l'AG pour aujourd'hui avoir un enregistrement qui prouvent ces paroles. Néanmoins, elles ont été entendues de tous.

Sachant également qu'à la base, les convocations pour l'AG du mardi 11 juin 2024 ont été reçu pour certains (dont moi) le mercredi 22 mai 2024. **Le délai des 21 jours me semble non respecté ? Ce délai des 21 jours non respectés peut nous servir pour attaquer en**

demandant l'annulation de la résolution me semble-t-il ?

Merci d'avance pour votre aide.

Par **Pierrepauljean**, le **20/07/2024 à 13:08**

bonjour

le délai des 21 jours se décompte à compter du lendemain de la 1ère présentation et va jusqu'à la veille de l'AG

si ce délai n'est pas respecté vous pouvez introduire une procédure en annulation d'AG

en général, dès réception de cette assignation, un syndic convoque à ses frais une autre AG avec les mêmes résolutions.....

Par **youris**, le **20/07/2024 à 13:47**

bonjour,

dans une A.G. de copropriété le syndic n'est que le secrétaire mais ce n'est pas une obligation, si vous contestez le procès verbal de votre A.G. , vous devez vous adresser à son signataire, c'est à dire à la personne qui a présidé cette A.G.

vous pouvez prendre conseil auprès d'un avocat spécialisé en droit immobilier, qui sera obligatoire pour contester des résolutions de votre A.G. devant le tribunal, qui saura vous dire si une contestation a des chances d'aboutir.

salutations

Par **Lingénu**, le **20/07/2024 à 14:38**

Bonjour,

Si la date de la première présentation de la convocation est bien le 22 mai, le délai de convocation n'a pas été respecté et vous êtes en mesure de faire annuler l'assemblée, c'est à dire l'ensemble des décisions prises au cours de cette assemblée y compris la désignation du syndic le cas échéant. L'issue est certaine mais il faut analyser l'intérêt que cela présente pour vous. Il est loin d'être évident. La demande doit être obligatoirement présentée par un

avocat.

Votre exposé des faits n'est pas clair.

L' « *autorisation d'ester en justice en ce qui concerne les dépassements de facturation* » était-elle inscrite à l'ordre du jour ? En quels termes ?

A-t-elle été soumise au vote ? En cette hypothèse, a-t-elle été adoptée ?

Une résolution rédigée en ces termes n'a aucune valeur parce qu'elle manque de précision. Pour qu'elle en ait une, il faudrait que soit précisé ce qui est litigieux : facturation de quoi par qui ?

Rien n'interdit d'enregistrer les débats d'une assemblée générale mais la force probante des enregistrements ne sont pas garantis. Pour s'assurer qu'ils ne soient pas écartés comme moyen de preuve constitué de manière déloyale, il faut prendre la précaution d'annoncer en début de séance que les débats sont enregistrés.

Si vous voulez une preuve en béton, il faut demander au préalable (avocat obligatoire) au juge des référés de désigner un commissaire de justice qui sera chargé de prendre note des débats.

Par **Invit18**, le **20/07/2024** à **16:48**

Merci pour vos différents messages.

Pour Lingénu :

La date de présentation est bien le 22 mai, le suivi des courriers AR sur le site des PTT le prouve.

L'exposé des faits prendrait des centaines de pages...

Très brièvement, il s'agit de gros travaux (ravalement + réfection des balcons + réfection des toitures) pour 1 millions d'€ qui a duré 2 ans 1/2 au lieu de 6 mois et ont entraîné un surcoût de 67430€ en plus de malfaçons observées dans tous les corps de métier. Ceci étant dû à une totale absence de suivi du chantier de la part du syndic et d'un maître d'oeuvre également arnaqueur.

Le syndic actuel a donc mis à l'ordre du jour les 2 résolutions indiquées visant à faire une procédure contre le MO pour les malfaçons et une pour les surcoûts. Il a fait sa belle propagande en faisant croire qu'il prendrait les frais de procédure à sa charge.

Le syndic concurrent nous aurait plus fait faire une procédure judiciaire contre le syndic actuel ce qui aurait été plus logique. Mais évidemment, comme toute procédure, ça entraîne des frais et il ne pouvait tout de même pas nous en faire cadeau.

Autant dire que les gens ont majoritairement voté pour renouveler l'actuel pour espérer avoir les frais de prodécure payés par le syndic. Sauf que celui-ci a donc pigeonné la copropriété pour 50% en n'inscrivant pas la phrase sur les 2 résolutions.

L'intérêt d'une annulation ici existe car elle remet en question le renouvellement du syndic et dans le pire des cas s'il était tout de même reconduit, que soit bien inscrit le fait qu'il paye les frais de procédure.

Par **youris**, le **20/07/2024** à **18:59**

les copropriétaires dont en particulier le président de l'A.G. et les membres du C.S. auraient dues s'apercevoir de cet oubli.

le délai d'envoi de la convocation avant l'A.G. est notamment prévu pour que les copropriétaires lisent les résolutions prévues à l'O.D.G.

l'utilisation de propagande mensongère me semble excessif car il suffisait de lire les résolutions proposées à votre A.G.

Par **Lingénu**, le **20/07/2024** à **23:09**

Vous êtes tout à fait en droit de faire prononcer l'annulation de l'assemblée. Il vous suffira d'attester que la convocation vous a été présentée moins de vingt-et-un jours avant la date de tenue de l'assemblée. D'ailleurs la charge de la preuve incombe au syndic qui doit précieusement conserver les avis de réception.

Maintenant à vous d'en peser les avantages et les inconvénients.

En ce qui concerne la résolution qui n'apparaît pas sur le procès verbal, était-elle inscrite à l'ordre du jour, a-t-elle été soumise au vote ?

Par **Pierrepaulejean**, le **21/07/2024** à **09:17**

il parait évident (à vous lire) que le représentant du syndic a "manipulé" les copropriétaires présents

mais il parait aussi évident que le président de l'AG n'a pas joué son rôle