



## Syndic court-circuité avec AGS sans lui

Par **AdelaP**, le **19/12/2024** à **18:33**

Bonjour a tous. J'ai parcouru ces forums sans y trouver réponse: je me lance et vous explique:

Nous sommes deux copropriétaires d'immeuble entourant une partie commune spéciale entre nous deux, dans un immeuble qui comporte 23 autres copropriétaires. Nous avons décidé de faire modifier la surface et consolider une partie du revêtement mal réalisé qui nous gêne très fortement. La partie qui se trouve entre nos deux lots est décrite comme partie commune spéciale dans le règlement de copropriété, avec ses propres charges, pas de doute la dessus.

Nous avons demandé au syndic par deux fois, avec lettre recommandée avec accusé de réception, de réaliser une Assemblée Générale Spéciale pour notre cas, mais le syndic a continué à nous ignorer. Cela fait maintenant 4 mois et la prochaine AG ordinaire est dans 5 mois.

Nous avons donc constaté entre nous deux que le syndic ne répondait pas et avons réalisé notre propre assemblée générale spéciale qui ne concerne que notre problème spécifique. Nous nous sommes entendus pour réaliser un échange de surface pur et simple de quelques mètres carrés pour raison de praticité et avons convenu dans un article de cette AGS de mandater le notaire de l'immeuble pour qu'il fasse enregistrer le changement de règlement de copropriété, comme le document du géomètre-expert l'expliquait (le projet date d'un an et nous avons déjà payé le géomètre pour ce travail), ainsi que l'état descriptif. Les tantièmes n'ont pas changé, seulement la répartition de nos deux lots et de la partie commune spéciale.

Nous avons aussi mandaté le notaire pour qu'il passe copie du PV de cette AGS au syndic afin qu'elle soit enregistrée dans les archives de l'immeuble. Évidemment, c'est un résumé. Nous avons beaucoup hésité pour en arriver là et avons interrogé plusieurs personnes censées connaître les problèmes de copropriété, y compris une association de consommateur.

Cela fait 2 semaines et le notaire n'a pas encore répondu.

Notre question est : qui peut contester cette AGS et que peut faire le syndic qui n'est pas content de s'être fait court-circuiter?

Comment se prémunir de tout retour de baton? Quelqu'un a-t-il déjà rencontré ce problème de syndic qui fait le mort? Voyez-vous un problème dans ce que nous avons fait? Alain

Par **Marck.ESP**, le **19/12/2024 à 18:44**

Bonjour et bienvenue

Je crois avoir déjà eu cette question et si je ne me trompe pas, je dirais que si vous êtes deux copropriétaires dans la copropriété, vous pouvez organiser une assemblée générale spéciale entre vous.

L'important étant le respect des conditions de convocation de décision et de reporting,

Par **AdelaP**, le **19/12/2024 à 18:47**

Bonjour, ma description n'est pas correcte et m'en excuse: nous sommes deux copropriétaires de la partie commune spéciale, mais il y a 23 autres copropriétaires dans l'immeuble...

Je vais tenter de la corriger

Par **youris**, le **19/12/2024 à 18:49**

bonjour,

vous écrivez " *deux copropriétaires d'immeuble* ", cela signifie-t-il que vous êtes dans une copropriété à 2 copropriétaires ou vous êtes 2 copropriétaires dans une copropriété composée d'autres copropriétaires.

l'expression "deux copropriétaires d'immeuble" peut signifier que l'immeuble serait en indivision avec 2 indivisaires.

concernant la tenue de cette A.G. sans syndic, avez-vous respecté les règles d'établissement de l'ordre du jour de votre A.G., des règles de convocation de cette A.G. et de la rédaction de son P.V. avec envoi de son P.V. à tous les copropriétaires.

avez-vous un conseil syndical ?

quand un syndic fait le mort, il faut en changer, il fait aussi le mort pour les appels de fonds ?

Salutations

Par **AdelaP**, le **19/12/2024 à 18:52**

Je viens de corriger de texte, excusez!

Par **AdelaP**, le 19/12/2024 à 19:55

Ah, mais je n'arrive pas à imaginer à quel droit d'autre copropriétaire puisqu'ils n'ont rien à faire avec cette partie commune spéciale. On a fait bien attention de rechercher toute implication, mais rien trouvé.

Nous avons envoyé une copie du texte au syndic, mais pas signée.

Seule l'original envoyé au notaire qui a qui l'on a demandé de faire passer au syndic pour les archives (tenues par le syndic) l'est. Un problème peut-être là dessus?

Par **AdelaP**, le 19/12/2024 à 21:07

Oui c'est peut être nous qui nous faisons des histoires. Logiquement, personne n'a rien à gagner à contester et j'imagine que ça coûte cher de contester.

Et les juges mettent peut-être la barre assez haut pour les contestations, sans quoi les recours fleuriraient toute l'année? Il doit falloir une sacrée bonne raison pour contester une AG, même spéciale.

On s' imagine toujours des choses...

Par **beatles**, le 20/12/2024 à 08:56

Bonjour,

Je ne vois pas comment deux appartements d'un bâtiment collectif entoureraient une partie commune comprise dans le terrain d'assiette d'une copropriété.

Cdt.

Par **AdelaP**, le 20/12/2024 à 09:08

Maître, je ne comprend pas bien votre affirmation. J'aurais aimé poster une photo mais ne sais comment faire.

Si vous le pouvez, imaginez deux lots face à face avec un couloir sans issue entre eux. Vous voyez? C'est assez commun dans beaucoup de copropriétés, il me semblait, mais je serai heureux de vous décrire de manière plus détaillée ce dessin.

Par **beatles**, le **20/12/2024** à **10:18**

Donc vous parlez d'un couloir commun partie commune spéciale à l'usage ou à l'utilité de deux lots mentionné expressément dans le RdC ([articles 6-2 et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965](#)).

Votre souhait de changer de revêtement peut être décidé lors d'une AG spéciale réunissant uniquement les propriétaires des deux lots concernés ou lors d'une AG générale où seuls ces derniers pourront voter.

Il est évident que convoquer une AG pour simplement deux copropriétaires serait un peu lourd ; en revanche de faire inscrire, suite à une demande en LRAR, une résolution concernant la réfection du revêtement du couloir, à la prochaine AG générale, à laquelle vous seriez le seul à participer au vote, serait plus pertinent.

Le syndic n'a pas obligation à vous répondre et comme vous n'êtes pas un syndicat secondaire avec un conseil syndical propre, la seule façon de pouvoir convoquer une AG spéciale, suite au silence du syndic, ne peut être faite, à certaines conditions, par le président du conseil syndical ou par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires ; à cet effet je vous rappelle l'article 8 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]

La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du présent décret.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent article, la convocation est notifiée au syndic.

Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal judiciaire, sur le fondement de l'article 62-7, de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale et le conseil syndical.

[/quote]

Article 50 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]

Dans l'hypothèse prévue à l'article 8 (3e alinéa) ci-dessus, le président du tribunal judiciaire, statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée.

Une mise en demeure, restée infructueuse pendant plus de huit jours faite au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical doit précéder l'assignation à peine d'irrecevabilité. Celle-ci est délivrée au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical.

[/quote]

Donc vous n'aviez pas le droit de convoquer de votre propre chef une AG spéciale.

Je ne vois pas pourquoi faire modifier le RdC et intervenir un géomètre alors que l'assiette du couloir n'a pas changé pas plus que la répartition des tantièmes de partie commune spéciale puisque la valeur de vos parties privatives (appartements) n'a pas varié.

Article 5 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes, tant générales que spéciales, afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.[/quote]

Par **AdelaP**, le **20/12/2024** à **10:29**

Je ne suis pas d'accord avec votre conclusion pour la raison suivante : nous représentons 100% des copropriétaires de cette partie commune spéciale, nous avons suivi la procédure en demandant par deux fois au syndic la tenue de cette assemblée, demandes restées sans effet. Nous n'avons pas à encombrer un tribunal pour ça.

Dans votre explication, si 100% des copropriétaires de la partie commune spéciale ne peuvent pas demander une assemblée spéciale, alors qui le peut?

Par **AdelaP**, le **20/12/2024** à **10:57**

Nous voulions obtenir une AGs pour une raison bien précise: nous avons réalisé un échange de surfaces avec la partie commune de 2 m2 chacun. L'ancienne configuration de 4 appartements que nous avons réunis en 2 (les nôtres actuellement) avait eu pour résultante des espaces inutiles sans aucune utilité.

Donc "échange de surfaces pur est simple" comme nous l'a expliqué le notaire. Nous avons besoin d'une AGS pour entériner cela et éviter toute future contestation.

Et oui, c'est sûrement le cas, nous nous sommes compliqué la vie, mais nous sommes parti

du principe qu'il fallait éviter d'avoir possiblement des problèmes un jour.

Par **AdelaP**, le **20/12/2024** à **11:05**

Nous ne voulons pas faire pression sur le syndic.

Il nous a ignoré, nous l'avons contourné, il a compris qu'il valait mieux nous prendre au sérieux et surtout nous n'avons rien d'autre à faire acter puisque nous avons aussi fait passer le changement du revêtement de surface (à nos frais)...

Par **beatles**, le **20/12/2024** à **11:38**

[quote]Dans votre explication, si 100% des copropriétaires de la partie commune spéciale ne peuvent pas demander une assemblée spéciale, alors qui le peut?[/quote]  
Nonobstant que 100% représente un peu moins de 10% de tous les copropriétaires (2 sur 25) là n'est pas la question, sauf que le syndic peut parfaitement intégrer la question à l'ordre du jour de la prochaine AG générale comme lui autorise de la faire l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Si vous vous sentez victime du syndic, comme nombre d'intervenants l'ont rappelé dans différents sujets, vous n'avez pas à vous faire justice vous-même et il est contraire aux CGU du site qu'un intervenant vous encourage ou vous approuve de le faire.

La loi est faite pour tout le monde, sauf que pour vous cela ne serait pas pareil ; rengraine purement française : mais moi c'est pas pareil !

Tant mieux si vous l'avez fait à vos frais sauf que je pense que vous avez dû casser l'ancien revêtement ce qui correspond à affecter le gros œuvre ce qui demande d'obtenir l'autorisation de l'AG générale aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]  
e sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

...

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

[/quote]

Si le notaire accepte d'authentifier et si le syndic ne bouge pas, ainsi que d'autres copropriétaires, tant mieux pour vous et je me demande alors pourquoi ouvrir un tel sujet si vous êtes si sûr de vous.

[quote]Cette question de convocation d'assemblée générale est sans intérêt. Vous avez tout à fait le droit de vous réunir et de convenir ce que vous voulez entre vous et personne d'autre

que vous ne peut contester ce que vous décidez au sujet de parties communes qui n'appartiennent qu'à vous deux.[/quote]

Alors il serait inutile de convoquer une assemblée générale pour modifier une partie commune ; il suffirait de court-circuiter le syndic et que les copropriétaires se réunissent à l'initiative de l'un d'eux et de décider de faire exécuter les travaux et de les financer en enjambant le premier alinéa de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]Les décisions du syndic sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.[/quote]

Par **AdelaP**, le **20/12/2024** à **12:01**

Vous soulevez un point important: pourquoi avoir posté ces questions ici?

Nous avons besoin d'avis contradictoire, du retour d'un "grincheux souffrant d'un ulcère à l'estomac" comme il en existe dans toute type de société, ceux qui ne sont jamais d'accord, qui sont contre tout et tous, ceux qui utilisent des arguments pompeux et fausement juridiques...

Et vous avez magnifiquement rempli ce rôle, merci beaucoup!

Par **AdelaP**, le **20/12/2024** à **12:20**

Merci de votre réponse très claire et pratique.

Non, le notaire ne fait pas objection, mais considère que les deux mois de contestation sont importants à respecter et nous sommes dans cette période. Mes questions reflètent en effet plus mon appréhension d'un problème de dernière minute que de la réalité terrain, comme vous le suggérez quelques lignes plus haut!

Par **AdelaP**, le **20/12/2024** à **12:26**

Merci à tout le monde de m'avoir permis de relâcher un peu de pression ici!

Par **beatles**, le **20/12/2024** à **13:45**

En fait pour vous un avis contradictoire consisterait à être d'accord avec vous « spécialiste » pour inventer ses propres lois.

Votre ignorance sur la copropriété vous amène à prétendre qu'une aliénation d'une partie commune (2 x 2m<sup>2</sup> d'un couloir commun) se fait suite à une décision des copropriétaires

propriétaires indivis d'une partie commune spéciale lors d'une réunion qui n'est pas un AG conformément aux textes ; à la limite je pense que vous confondez une partie commune spéciale avec une copropriété dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires (articles.41-16 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965 et particulier les articles 41-18 et 41-23).

J'ai beau chercher je ne trouve pas de loi concernant une telle prétention sinon le premier alinéa de l'article 16 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions des articles 6, 25 et 26, sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef.[/quote]

Et à vous deux vous n'êtes pas le syndicat !

La seule chose que vous pourriez arguer serait que dans votre cas précis la loi serait silencieuse, obscure ou insuffisante, ce qui vous donne pas le droit de l'éclairer seul pouvoir attribué aux juges comme en dispose l'article 4 du Code civil :

[quote]Le juge qui refusera de juger, sous prétexte du silence, de l'obscurité ou de l'insuffisance de la loi, pourra être poursuivi comme coupable de déni de justice.[/quote]  
Il semblerait qu'un intervenant se permettrait de se substituer aux juges.

Au vu de votre mentalité je me mets à la place du syndic qui vous a ignoré, puisqu'un syndic peut être bénévole.

Mais je vous répète ce que je vous ai dit dans mon intervention ce jour à 11:38 :

[quote]Si le notaire accepte d'authentifier et si le syndic ne bouge pas, ainsi que d'autres copropriétaires, tant mieux pour vous et je me demande alors pourquoi ouvrir un tel sujet si vous êtes si sûr de vous.[/quote]

... puisque tout avis contraire juridiquement étayé, conformément aux CGU du site, serait le fait d'un grincheux souffrant d'un ulcère à l'estomac... réflexion que vous pourriez faire à juge qui appliquerait la loi.

Enfin pour ce qui est des deux mois pour contester, sachant qu'il ne s'agit pas d'une assemblée générale convoqué régulièrement, qui n'en est donc pas une et qui est tout au plus une réunion entre deux copropriétaires, je rappellerais les deux premiers alinéas de l'article 42 :

[quote]

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

[/quote]



Dons ce n'est pas deux mois mais cinq ans.

PS : Comme d'habitude l'acariâtre Fructidor trouve le besoin, par vengeance, de polluer le sujet en le trollant ce qui a permis à Marck.ESP, qui ne rappelle pas à l'ordre l'auteur du sujet qui, s'est livré à des insultes, de le verrouiller, ce qui prouve une fois de plus qu'il ignore le fonctionnement d'une copropriété : dura lex, sed lex.

Par **Fructidor**, le **20/12/2024** à **14:27**

Bonjour

*Il semblerait qu'un intervenant se permettrait de se substituer aux juges.*

Ne tenez pas compte des remarques de cette personne, qui se substitue lui même aux juges dans beaucoup de sujets.

Par **AdelaP**, le **20/12/2024** à **14:57**

Hum... En effet, ça dépasse le simple ulcère. Je penche pour une hémorragie digestive de textes de loi mal assimilés. Prenez soin de vous, restez loin de tout forum juridique, pour votre santé.

Par **Marck.ESP**, le **20/12/2024** à **15:32**

Adela, je verrouille ce fil, contactez moi si vous avez quelque chose à ajouter.