



## Demande annul. décision AG

Par **cpamafot**, le **28/11/2012** à **14:17**

Je souhaiterais contester et annuler des décisions l' AG de notre copropriété pour "convocation illégitime"

Le syndic a envoyé les convocations pour l'AG en A/R aux copropriétaires.

Concernant la notre, elle était envoyée au nom de la SNC qui gère le bien mais non pas à l'attention du gérant mais à l'attention d'un actionnaire.

J'en informais le Syndic en y apportant d'autres éléments :

- Que l'actionnaire en question n'était pas le Gérant mais qui plus est que ce même actionnaire était décédé quelques mois plus tôt.
- Que le Gérant de cette SNC avait démissionné depuis plusieurs mois auparavant
- Que ma nomination au poste de Gérant de cette entité était une question de semaine et ce par rapport aux formalités à entreprendre.
- Et Mon souhait d'être syndic bénévole vu les honoraires du syndic (presque 50 % du budget)

Le jour de l'AG, j'avais en ma possession les éléments suivants :

- attestation des actionnaires de la SNC me donnant pouvoir au mandat de gérant
- attestation de la chambre du commerce me nommant gérant.

Le syndic n'a pas voulu tenir compte de ces éléments. Elle me demandait le KBIS Chose que je n'ai pu obtenir faute de temps.

Le syndic refusa ma présence à cette AG. L'avocate chargée des formalités a voulu parler au syndic mais celui ci refusa catégoriquement. Les résolutions ont été voté.

La SNC vient de recevoir le PV de l'AG à cette fois ci l'attention non pas de l'actionnaire décédé mais à l'attention du gérant démissionnaire.

Sommes nous en droit de pouvoir contester la crédibilité de l'AG et que notre demande soit retenue.

Merci

Par **wolfram**, le **28/11/2012** à **18:41**

**[fluo]Connaître le statut de la Copro[/fluo]**

Il faut mieux connaître le statut de la copro avant de présenter sa candidature comme syndic bénévole.

Vous avez un an pour vous former auprès de l'Association des Responsables de copro ou sur [Universimmo.com](http://Universimmo.com).

Vous pourrez alors notifier au syndic :

- 1°) Votre désignation comme gérant de votre SNC;
- 2°) La proposition de votre candidature comme syndic bénévole en demandant qu'elle soit inscrite à l'ordre du jour de la future AG de l'an prochain. Sous réserve que le mandat du syndic ne soit que de un an.

Mais si vous ne convainquez pas d'abord les autres copropriétaires des avantages que leur apporterait votre désignation comme syndic et surtout de votre aptitude à exercer ces fonctions, votre démarche est vouée à l'échec.

Bon courage pour la suite. Une connaissance minimale des choses de la copro est nécessaire pour ne pas discréditer les syndics bénévoles.

Michel

Par **cpamafot**, le **29/11/2012** à **00:03**

Merci de vos conseils et j'en prends bonne note...

Mais la réponse que je recherche au travers de ma demande et de savoir si le syndic a commis une erreur dans la procédure de convocation ou un abus de pouvoir me concernant.

Si tel était le cas

m'est il possible d'annuler cette AG et qu'une autre AG soit re convoquée.

Par **wolfram**, le **30/11/2012** à **10:13**

Pour le savoir, sur [legifrance.gouv.fr](http://legifrance.gouv.fr) consultez :

- 1°) La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965,
- 2°) Le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pour son application. Tous deux dans leur version actualisée car ces textes ont subi de nombreuses modifications.

Il y a notamment des prescriptions sur la notification des convocations en AG si la personne morale copropriétaire comprend plusieurs actionnaires, je crois avoir vu.

Mais si vous voulez demander l'annulation de l'AG en justice, il vous faudra la demander au TGI, ce qui vous impose ministère d'avocat. Renseignez-vous sur leurs honoraires. A moins

que vous n'avez qq part une assurance de protection juridique. Demandez leur conseil.  
Exposez votre cas et je doute qu'ils vous suivent dans votre intention de démarche.

Par ailleurs votre action en justice si elle a lieu causera des dépenses à la copro, comme la convocation d'une nouvelle AG. Mauvais ça pour qqu'un qui postule aux fonctions de syndic bénévole.

Par **amajuris**, le **30/11/2012 à 12:29**

bjr, vous avez deux mois à réception du pv de l'assemblée générale pour contester celle-ci devant le tgi.  
cdt

Par **cpamafot**, le **30/11/2012 à 20:05**

Wolfram, le fait que je sois écarté et que le syndic m'empêche d'assister à cette AG ne m'a pas fait plaisir. Il y a eu me semble t-il collusion...

Ne rentrons pas dans les détails...

Je souhaite que cette AG soit re-convoquée tout simplement et que Mes votes puissent être pris en compte. Cela au final ne changera peut être rien mais au moins l'impression qu'il y est eu "magouille" sera dissipée.

Par **wolfram**, le **01/12/2012 à 11:11**

cpamafot. A lire plus calmement votre pseudo, il suscite la sympathie.

Votre situation géographique, à sa seule lecture, quand on connaît la situation de la copropriété et les pratiques des syndics en France éveille l'intérêt. Il m'arrive de pratiquer la litote, l'understatement.

Je comprends que vous ayez eu l'impression d'avoir été écarté de manière abusive de l'AG par le syndic.

Je vous ai répondu en première approximation dans le sens général du statut de la copro. Il n'est pas impossible, comme je l'ai évoqué, que des clauses plus particulières aient été ajoutées aux textes imposant l'envoi de la convoc à toutes les personnes ayant-droit d'une personne morale collective.

Mais comme je vous l'ai indiqué, les actions en justice relatives aux droits réels de propriété doivent être portées devant le TGI. Avec les lenteurs et les coûts que cela impose au demandeur. Même en référé.

Profitez de l'année à venir jusqu'à la prochaine AG pour potasser le statut et les particularités de la copropriété. Les revvues Le Particulier, Que Choisir, 60 Millions de Consommateurs

sortent périodiquement d'assez bons numéros spéciaux. Le mieux étant les manuels de l'Association des Responsables de Copropriété.

Je vous recommande les sites universimmo.com et unarc.asso.fr

Bon courage pour la suite.

Michel.

Par **cpamafot**, le **01/12/2012 à 16:51**

Super sympa pour toutes vos recommandations.

Cela me laisse 3 ans pour potasser les différentes revues car le syndic a été nommé pour cette durée.

En restant dans la dérision...Les honoraires exorbitants du Syndic en seront au moins justifier et le copropriétaire qui "pense" à son intérêt et à l'intérêt de son "pote syndic" va se retrouver dans un beau scandale.

La société que je gère au travers de mes actionnaires... eux au moins approuvent cette décision

Je vais sur le champs changer de pseudo... Robin Des BOis des copropriétés Espérant que le Shérif de cette copropriété capitulera... Lol

Par **wolfram**, le **08/12/2012 à 23:43**

**{fluo]Le statut, vous dis-je, pour moi aussi{/fluo]**

Bonsoir,

Je vous ai fait des réponses sur ma culture copro, Ce qui reste quand on a tout oublié.

Je me suis reporté aux textes. Effectivement, les articles 23 de la loi de 1965 et 12 du Décret d'application de 1967 (modifiés) prévoient les modalités de convocation et de vote dans le cas des personnes ayant constitué une société propriétaires de plusieurs lots.

Toutefois, je vous avoue que je patine un peu à la compréhension de ces deux articles en me posant la question "Et alors plusieurs personnes en société propriétaire d'un seul lot. Et je ne dispose pas de jurisprudence pouvant m'éclairer.

Mille regrets, j'ai fait le Max....

Bon courage pour la suite.

Par **cpamafot**, le **09/12/2012 à 21:34**

Hello,

C'est vraiment très gentil d'avoir fait des recherches pour m'éclairer.

J'ai rdv avec un avocat dans 15 jours et je te tiendrai au courant de l'évolution de ce dossier.

Bien à toi