



Contestation de travaux après une AG

Par **mavalan**, le **17/11/2015** à **12:33**

Bonjour,

des travaux ont été votés lors de l'AG, une personne qui était présente à l'AG et qui a voté pour les travaux conteste et demande l'annulation de la résolution qui concerne les travaux par une lettre recommandée qu'elle a envoyée au syndic dans les 2mois après la diffusion du PV.

Ce courrier est-il recevable? pour contester ne doit-on pas déposer une action judiciaire pour la prise en compte?

Merci pour votre réponse

Par **morobar**, le **17/11/2015** à **17:34**

Bonjour

Seuls les absents non représentés (dits défailants) et ceux qui ont voté contre peuvent intenter une action en annulation de la décision contestée.

Article 42 Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Par **mavalan**, le **18/12/2015** à **18:37**

Merci pour votre réponse, mais le syndic ne tient pas compte de l'article 42 et a pris en

compte la demande du contestataire , une nouvelle AG est prévue pour annuler la résolution votée lors de l'AG précédente et proposer une résolution donc d'autres travaux.
Un avocat spécialiste de l'immobilier a pris en compte la demande du contestataire, je n'y comprends plus rien?
Que faut-il faire??

Par morobar, le 19/12/2015 à 09:28

Il n'y a pas grand chose à faire, une AG peut toujours décider différemment d'une année sur l'autre.

Mais rien de tout cela n'est assis juridiquement, la "prise en compte" par un avocat signifie seulement qu'il va encaisser des sous, sans pour autant conférer une quelconque qualité juridique aux prétentions du copropriétaire en question.

Il est possible, ceci dit, que le vote primitif n'ait pas été réalisé dans des conditions normales, ce qui incite le syndic, et permet à cet avocat, de remettre en cause la résolution.

Par amajuris, le 19/12/2015 à 10:08

bonjour,
c'est dans ce genre d'affaire que le conseil syndical a un rôle important à jouer.
qu'en pense votre conseil syndical ?
salutations

Par mavalan, le 19/12/2015 à 22:41

Je rappelle les faits , suite à l'AG de juin 2015 , des travaux ont été votés dans une résolution, un copropriétaire représenté qui a voté pour , demande par lettre recommandée l'annulation de cette résolution dans les 2 mois suite à la diffusion du PV et propose d' autres travaux à la prochaine AG. D'après le PV pour contester une résolution donc des travaux votés il faut saisir le TGI de l'immeuble concerné (article 42)

Par mavalan, le 19/12/2015 à 22:47

tout a été fait lors de l'AG précédente dans les règles normales,le conseil syndical est pour les travaux déjà votés.

Par morobar, le 20/12/2015 à 08:53

Bonjour,

C'est bien ainsi que j'ai compris l'exposé de votre situation. Ce copropriétaire n'a pas la possibilité de contester la résolution devant le TGI.

Il prend un autre chemin, qui est de provoquer la suspension en attendant une autre AG en espérant ainsi qu'il sera procédé différemment.

Il appartient au syndicat d'exiger du syndic la mise en œuvre de cette résolution et la perception, le cas échéant, des moyens financiers votés.

Par **mavalan**, le **21/12/2015** à **14:50**

Bonjour,

ce copropriétaire avait la possibilité de déposer sa demande auprès du TGI, mais il a écrit par LR au syndic dans les 2 mois suivant la diffusion du PV ;est-ce que ce courrier est recevable? l'article 42 s'applique quand?

pourquoi est-il inscrit à la fin du PV qu'il faut que si l'on conteste une résolution il faut passer par le TGI?

Par **morobar**, le **21/12/2015** à **16:48**

Bonsoir,

Ce courrier n'est pas recevable, du moins le syndic ne peut guère lui réserver une suite utile. Seuls les copropriétaires absents, non représentés ou ayant voté contre, peuvent contester ladite résolution devant le TGI.

C'est le TGI qui est seul compétent pour en connaître, c'est pourquoi le rappel l'indique.

Mais il faut bien examiner la situation, car j'ai déjà observé des choses curieuses en AG, à la limite justement du contestable.

C'est ainsi qu'une résolution portant sur de gros travaux a été repoussée, tandis que les provisions pour les effectuer ont été votées.

Par **mavalan**, le **21/12/2015** à **18:18**

Bonsoir, alors pour continuer avec précisions, la résolution a été votée, donc les travaux, il les conteste, et propose une autre résolution avec d'autres travaux(en supprimant des travaux et rajoutant d'autres)Le syndic dans la prochaine AG a inscrit l'annulation des trx votés et inscrit sa proposition.

sans choix pour les copropriétaires, alors qu'à l'AG précédente nous avons trois choix de travaux. ??????

Par **morobar**, le **22/12/2015** à **11:07**

Bonjour,

Il est possible qu'après réflexion, le syndic comme le conseil syndical estiment cette nouvelle exploration comme plus intelligente/intéressante/économique que celle votée.

Sinon vous pouvez vous adresser au syndic en le menaçant d'ouvrir un dossier sinistre auprès de son assureur en responsabilité civile, dont vous avez les coordonnées, puisqu'il commet une faute en recueillant l'opposition hors légalité du copropriétaire en question.

Par **mavalan**, le **22/12/2015** à **12:11**

le conseil syndical j'en fait partie, le conseil syndical ne cautionne pas cette initiative, le syndic veut plaire à tout le monde , pas de vague. je crois que votre idée de saisir l'assureur est une bonne idée car effectivement les travaux proposés par le contestataire ne serait pas garantie pas l'entreprise.

Par **mavalan**, le **22/12/2015** à **12:11**

le conseil syndical j'en fait partie, le conseil syndical ne cautionne pas cette initiative, le syndic veut plaire à tout le monde , pas de vague. je crois que votre idée de saisir l'assureur est une bonne idée car effectivement les travaux proposés par le contestataire ne serait pas garantie pas l'entreprise.

Par **mavalan**, le **22/12/2015** à **14:25**

vous parlez du contrat multirisques de l'immeuble je suppose; en effet les trx proposés n'ont pas de garantie decennale donc pas pris en charge en cas de sinistres

Par **morobar**, le **22/12/2015** à **14:32**

Non

Je n'évoque pas les travaux, lesquels sont forcément garantis selon leur nature.

Je n'évoque pas non plus l'assurance de l'immeuble.

J'évoque la responsabilité professionnelle du syndic mise en mouvement du fait des seules fautes de son souscripteur.

Cette assurance en responsabilité civile est obligatoire et le contrat du syndic doit en faire état.

Par **mavalan**, le **23/12/2015** à **09:14**

Ouvrir un sinistre auprès de l'assureur du syndic , apportez quoi juridiquement?

Que faut-il faire si l'article 42 n'est pas appliqué, alors qu'en fin de PV d'AG c'est bien expliqué que pour contester une résolution il faut passer par le TGI?

Par **mavalan**, le **23/12/2015** à **16:32**

Bonjour ,

Peut-on imposer l'application de l'article 42 , étant donné que la demande d'annulation n'a pas été conforme?

Question posée à la direction à Paris (Foncia) toujours sans réponse depuis 2semaines!!!!!!

Par **morobar**, le **23/12/2015** à **18:22**

Vous me posez la question, et je vous répons en indiquant la méthode la plus économique. Lorsqu'un assureur questionne son client à propos d'un sinistre dont il serait responsable, ce client bouge.

Si vous voulez faire autrement, vous traitez ce syndic devant le TGI.

Avec l'aide d'un avocat, il faut explorer la voie du référé pour tout suspendre.