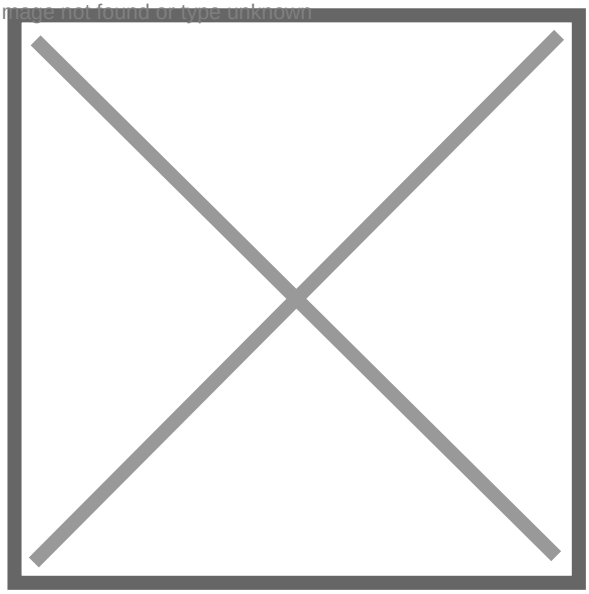
Image not found or type unknown



Remise en cause d'un accord signé par tous les copropriétaires

Par **BORO**, le **18/12/2019** à **09:56**

Après 6 mois de négociation un accord écrit , signé par tous les copropriétaires est intervenu pour la fixation d'une indemnité pour la vente d'une partie commune , l'accord étant inscrit pour l'AG suivante .

Lors de l'AG il n'est plus fait mention de l'accord signé : Les copropriétaires exigent une indemnité supérieure (25250 € au lieu de 20250 € précisé dans l'accord signé) . Cette nouvelle somme est adoptée à la majorité lors de l'AG (pas à l'unanimité car bien sûr je ne suis pas d'accord) .

Cela est-il légal ? Peut on-remettre ainsi en cause un accord écrit , signé individuellement par la totalité des copropriétaires et modifier cet accord lors d'une A.G. ?

Merci sincèrement de m'éclairer .

Par **nihilscio**, le **18/12/2019** à **10:05**

Bonjour,

Les décisions du syndicat se prennent en assemblée générale. La décision de porter le montant de l'indemnité à 25 250 € a été prise par le syndicat en toute légalité. Vous pouvez cependant estimer avoir subi un préjudice de la part des copropriétaires qui s'étaient entendus préalablement pour une somme moindre. A supposer que cet accord personnel

constitue bien un engagement, ce qui reste à vérifier, vous pouvez exiger une compensation de la part de chacun de ces copropriétaires.

En pratique, c'est assez illusoire.

Par **morobar**, le **18/12/2019** à **18:15**

Bonsoir,

Ce n'est pas ainsi qu'en dispose la loi de 1965 en ses artciles 26 et 26-3:

==

xxx

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

==

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville.

==

Par **nihilscio**, le **18/12/2019** à **19:02**

Ce n’est pas au regard de l’article 26 qu’il y a problème mais au regard de l’article 17 :
Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires.

A supposer que le document mentionné ne soit pas que la simple expression d’une intention mais un véritable contrat, ils se sont tous mutuellement engagés à ratifier en assemblée la convention qu’ils ont signée. En ce cas, Boro serait en droit d’attaquer les autres copropriétaires, chacun individuellement, pour qu’ils lui restituent chacun sa quote-part de la différence entre le montant initialement convenu et le montant voté en assemblée, 5 000 € au total. Mais le syndicat est inattaquable et le prix payé au syndicat devra bien être de 25 250 €.

Par **BORO**, le **19/12/2019** à **07:57**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Merci beaucoup pour vos réponses qui m'ont étés très utile pour prendre ma décision .

Bonnes fêtes , très reconnaissant de votre aide , B.

Par **morobar**, le **19/12/2019** à **09:13**

[quote]
Ce n’est pas au regard de l’article 26 qu’il y a problème mais au regard de l’article 17 : Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires. [/i]

[/quote]
Certes, mais à l'UNANIMITE.

Hors l'exposé de la question indique au moins une opposition.

Alors le prix de vente devient secondaire puisque la vente n'aura pas lieu.

Par **nihilscio**, le **19/12/2019** à **09:24**

Je ne comprends pas ce que vous dites.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée. La majorité requise dépend de la nature de la décision. Ce n'est qu'exceptionnellement l'unanimité. Dans l'affaire présente la majorité requise est celle définie à l'article 26 de la loi du 10 juillet 19 et elle a été atteinte.

Auparavant, les copropriétaires s'étaient entendus à l'unanimité en signant un papier. Ce papier pouvait engager chaque copropriétaire individuellement mais n'engageait pas le syndicat pour une simple raison de forme : pas d'assemblée, pas de décision.

Rien ne dit que la vente ne se fera pas.

La conjonction de coordination *or* ne doit pas être confondue avec la préposition *hors.*

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés