



Lettre anonyme jointe aux documents de convocation à une AGO

Par **Angkorvat2**, le **24/04/2024** à **08:08**

Bonjour Mesdames et Messsieurs les experts (à tout 😊),

Je viens de découvrir, recevant ma convocation pour notre prochaine AGO qu'un document anonyme était joint à la convocation (pas de nom d'expéditeur, ni de signature, pas non plus d'annonce de cette lettre anonyme dans la lettre de présentation des documents concernant cette AGO redigée par le syndic ...).

On se doute parfaitement de qui il s'agit : un membre virulent du conseil syndical qui ne veut pas que certaines résolutions soient adoptées et qui veut que d'autres le soient (mais qui n'a pu présenter son argumentaire au nom de ce CS, puisque tous ses membres ne sont pas de son avis ...)

Est-ce une pratique légale ?

Le syndic est-il en faute ?

Quelle incidence potentielle sur la validité de l'AG ?

En effet d'autres copropriétaires qui auraient pu le souhaiter n'auront pas eu la même facilité pour exprimer en temps utile, (bien avant l'AG et les votes), leur point de vue aux autres copropriétaires, (notamment ceux qui seront absents lors de l'AG et qui voteront par correspondance ..)

Merci d'avance pour vos avis (et pour m'indiquer les textes officiels éventuels sur lesquelles s'appuient ces avis)

Par nihilscio, le 24/04/2024 à 10:10

Bonjour,

A la différence des lettres véritablement anonymes, vous connaissez l'expéditeur.

Ce qui importe avant tout est le contenu du document dont vous ne dites rien.

Par Angkorvat2, le 24/04/2024 à 11:32

Bonjour NIHILSCIO,

Et merci

Le fait que certains se doutent de son identité ou qu'il soit parfaitement anonyme change -t-il vraiment quelque chose ? (il est d'ailleurs probablement tout à fait anonyme pour certains copropriétaires qui louent leur bien, ne viennent jamais en AG, et ne participent pas vraiment à la vie de l'immeuble ...)

Contenu de la lettre : c'est en rapport avec une de mes questions récentes sur les droits et devoirs du Conseil syndical, à laquelle vous avez eu l'amabilité de répondre : cf votre dernière intervention suggérant de faire appel à un expert immobilier pour évaluer au juste prix un lot de copropriété que certains, voudraient que l'on brade rapidement, au détriment des copropriétaires . [d'après le site du Figaro dont COPROECLOS m'a indiqué l'existence ce bien pourrait se vendre autour de 250000€ après 25000€ de travaux, or la proposition est de le vendre pour un prix mini de seulement 150000€ . Un acheteur à ce prix là ferait évidemment une affaire en lésant de 75000€ la copropriété (= exactement le budget de charges annuelles de l'immeuble prévu pour cette année !)

Le contenu de la lettre n'est autre qu'un argumentaire pour pousser d'éventuels indécis vers la vente plutôt que la location . (Argumentaire débile au possible du genre: " si l'on vend cela fera augmenter le nbre de tantièmes total de l'immeuble donc diminuer vos charges !" (il se garde évidemment de parler des loyers + charges locatives encaissés si l'on louait ...)

Par nihilscio, le 24/04/2024 à 15:38

La lettre jointe à la convocation n'étant pas signée, il faut la prendre comme un avis donné par le syndic.

C'est discutable mais de là à en faire un motif d'annulation, il y a un fossé que je ne franchirai pas.

Mon avis personnel sur la question est une préférence à la vente. Chaque copropriétaire reçoit immédiatement sa part du prix et en fait ce qu'il veut. La location n'est pas dans l'objet premier d'un syndicat de copropriétaires et nécessite une gestion qui est loin d'être gratuite.

Par **Angkorvat2**, le **24/04/2024** à **16:16**

Je suis d'accord avec vous sur les principes, et ne suis pas personnellement accroché à la location ...

Si j'ai voté pour la location c'est parce je voulais surtout éviter la vente telle qu'elle a été présentée, et l'est à nouveau aujourd'hui (6 mois après) , avec le même prix de vente minimum de 150 000€ qui ne correspond absolument pas aux prix du marché local, et que vendre à ce prix signifierait accepter que la Copropriété soit fortement lésée ...

Quant à recevoir immédiatement sa part du prix et en faire ce que l'on veut : ce n'est pas gagné d'avance, car la résolution mise au vote au point suivant de l'OJ est :

" Si la vente est acceptée, rappel du produit de la vente pour la placer sur un livret rémunéré au nom du Syndicat " (pour faire face aux travaux futurs).

Et de plus si les travaux prévus pour la rénovation avant location sont annulés (suite à la décision de vente (en l'état), ils veulent récupérer aussi les sommes déjà payées par certains copropriétaires pour constituer un fond de roulement, au lieu de rembourser ces derniers !

Par **nihilscio**, le **24/04/2024** à **17:06**

Je l'ai déjà dit, on fait n'importe quoi dans votre copropriété. Vous avez suffisamment matière à réagir sur des anomalies flagrantes pour ne pas vous attarder sur des détails comme cette lettre « anonyme » jointe à la convocation.

Le produit de la vente doit être versé immédiatement aux copropriétaires comme dit à l'article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

Les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.

La part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic, après déduction des sommes exigibles par le syndicat des copropriétaires.

Cette disposition peut néanmoins être contournée d'une certaine façon par le vote d'un appel de fonds destiné à alimenter le fonds de travaux. Mais il faut alors qu'il y ait deux décisions bien distinctes faisant l'objet de deux votes distincts,

- vote de la vente d'une partie commune pour le prix de X,

- vote d'un apport de X au fonds de travaux.

Tout copropriétaire peut voter dans le sens qu'il veut pour chacune des deux propositions. Il y a quatre possibilités : pour les deux, pour la vente de la loge mais contre l'alimentation du fonds de travaux, contre la vente de la loge mais pour l'alimentation du fonds de travaux,

contre les deux.

Vu la formulation de ce qui est proposé, sans mention du terme *fonds de travaux*, on peut se demander si celui-ci a été ouvert. S'il ne l'était pas, ce serait une anomalie. Le fonds de travaux est obligatoire depuis 2014 et une somme correspondant à au moins 5 % du budget annuel y est obligatoirement versé tous les ans.

En ce qui concerne le prix de vente, si quelqu'un explique au cours de l'assemblée que le bien à vendre vaut au moins 200 000 €, il serait étonnant qu'une majorité le laisse partir pour 150 000€.

L'annulation de la décision de travaux impliquerait le remboursement des appels de fonds correspondant à ces travaux. Le fonds de roulement est prévu dans la réglementation, c'est l'avance permanente de trésorerie qui ne doit pas excéder six mois du budget annuel. Là encore, il faudrait deux décisions distinctes. Si un appel de trésorerie est décidé, il s'applique obligatoirement à tous. Il ne peut être question de conserver ce que certains ont déjà versé sans appeler quoi que ce soit aux autres. D'ailleurs je doute que les intéressés se laissent faire.