

## Y'a t'il possibilité de contestation sur des charges

Par **Piper**, le **26/11/2006** à **14:08**

Bonjour je vous explique le topo :

Une personne a acquis un appartement en février 2006.  
Une AG a eu lieu en avril 2006.

[b:1fnz87o]A cette AG, 2 points particuliers :[/b:1fnz87o]

- des comptes 2004-2005 jusqu'ici non approuvés ont été approuvés
- des travaux de mise aux normes d'ascenseur ont été votés

Ce nouveau propriétaire n'a pas reçu de convocation pour cette AG.

En juillet 2006, ce nouveau propriétaire reçoit du syndic une demande de règlement pour, entre autres, les 2 points particuliers ci-dessus.

[b:1fnz87o][u:1fnz87o]Questions du nouveau propriétaire :[/u:1fnz87o][b:1fnz87o]

1- peut-on lui demander ces règlements alors qu'il n'a pas reçu de convocation à l'AG de avril 2006

2- le décret 2004-479 du 27/05/04 art 5,6.2 stipule que les différences entre provisions et réel sont à affecter au propriétaire à la date de l'approbation des comptes, s'applique-t-il pour l'exercice courant seulement ou pour tous les exercices antérieurs éventuels

3- s'il s'applique aussi aux exercices antérieurs éventuels, le nouveau propriétaire devait-il être informé formellement et par qui que des comptes antérieurs restaient à approuver

Par **Camille**, le **27/11/2006** à **15:13**

Bonjour,

J'espère que de plus calés que moi vont vous répondre, mais d'après moi, absence de convocation = annulation pure et simple de tout ce qui a été décidé au cours de cette AG et donc, les conséquences qui en découlent.

Voir Loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Pour cela, il faut assigner le syndicat des copropriétaires (pas le syndic qui n'est que son mandataire) auprès du TGI. Donc, si j'ai bien compris, forcément avocat.

Lequel pourra aussi répondre à la question 2.

Pour la question 3, votre vendeur aurait normalement dû au moins vous remettre les comptes rendus (ou procès-verbaux) des deux dernières assemblées. Il me semble me rappeler que c'est obligatoire, au moins pour la dernière.

Pour la 2 et 3, recontactez aussi le notaire chargé de l'acte de vente pour savoir ce qu'il en pense.

Par **germier**, le **29/11/2006** à **21:22**

je me poserai d'abord la question de savoir à quelle date le syndic a été informé de l'acquisition

Par **Camille**, le **30/11/2006** à **13:43**

Bonjour,

A mon humble avis, au plus tard en février, ne serait-ce que parce que le notaire lui a demandé un solde de tout compte pour l'ancien propriétaire.

Une fois l'acte de vente signé, c'est le notaire qui informe le syndic.

De toute façon, peu importe qu'il l'ait été ou pas. S'il ne l'était pas, sa responsabilité (pénale) ne sera pas engagée, mais l'AG n'est pas valable (au sens civil) puisque l'un des copropriétaires n'a pas été convoqué régulièrement, peu importe pourquoi - et en tout cas pas par la propre volonté du copropriétaire absent - donc les décisions sont entachées d'irrégularité.