



Régularité d'un vote en AG

Par **mnel**, le **24/05/2019** à **10:42**

BONJOUR marque de politesse[smile4]

Lors de notre récente AG, une proposition de travaux à été rejetée d'une manière qui me parait pas très régulière.

Nous sommes une copropriété regroupant plusieurs entrées.

j'ai soumis à vote la remise en peinture du hall de mon entrée (très délabrée).

Après présentation de cette résolution des propriétaires des autres entrées ont rapidement réagi en disant qu'eux aussi aimeraient bien voir leur entrée repeinte. Le syndic a donc tout bonnement proposé à l'assemblée de rejeter de ma proposition au profit d'une inscription, l'année prochaine, d'un projet pour toute la copropriété.

De mon point de vue le vote n'a pas été soumis de manière régulière, j'ai même dû m'imposer pour que mon seul vote "pour" soit comptabilisé.

Je suis dégouté ! pour moi ces travaux sont indispensables et urgents ... de plus aux vues des pouvoirs que j'ai eu entre les mains, je suis persuadé que la résolution aurait été adoptée.

je m'interroge sur la possibilité de contester ce vote voir d'en obtenir la nullité :

- le syndic peut-il présenter une demande de travaux en appelant l'assemblée à voter contre ?

- les travaux ne portant et ne pesant que sur ma seule entrée, la voix des occupants des autres entrées compte-t-elle ?

- j'attends avec impatience le PV de l'AG, ais-je un recours si je m'aperçois que les consignes de vote "pour" des pouvoirs distribués n'ont pas été comptabilisés ?

Merci pour vos retours.

Par **nihilscio**, le **24/05/2019 à 12:01**

[citation]- les travaux ne portant et ne pesant que sur ma seule entrée, la voi des occupants des autres entrées compte-t-elle ?[/citation]Vraisemblablement oui parce que l'entretien de la cage d'escalier étant une charge d'entretien des parties communes et non une charge d'entretien d'un équipement commun, il est vraisemblablement à la charge de l'ensemble des copropriétaires du bâtiment au même titre que des travaux de gros oeuvre. A vérifier dans le règlement de copropriété. En ce cas, la proposition de sursoir et d'envisager une réfection de l'ensemble des entrées est logique.

[citation]- le syndic peut-il présenter une demande de travaux en appelant l'assemblée à voter contre ? [/citation]A voir. Le syndic ne doit pas défendre l'intérêt de certains copropriétaires au détriment des autres. Il doit rester neutre. Mais il est dans ses fonctions de donner des conseils dans l'intérêt commun de l'ensemble des copropriétaires. Dans la mesure où de tels travaux sont mutualisés sur l'ensemble des copropriétaires et non à la charge des seuls copropriétaires de la cage d'escalier, le conseil de sursoir et donc de rejeter la proposition présentée est pertinent.

[citation]Je suis dégoûté ! pour moi ces travaux sont indispensables et urgents ... de plus aux vues des pouvoirs que j'ai eu entre les mains, je suis persuadé que la résolution aurait été adoptée.[/citation]Si vos voix et celles des trois copropriétaires qui vous ont donné mandat atteignent la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, oui, mais j'en doute.

[citation] j'attends avec impatience le PV de l'AG, ais-je un recours si je m'aperçois que les consignes de vote "pour" des pouvoirs distribués n'ont pas été comptabilisés ? [/citation]Un recours est envisageable mais, à moins que vous et vos mandants n'aient rassemblé la majorité des voix, vous n'avez pas grand-chose à gagner. Le tribunal pourra reconnaître que l'assemblée n'a pas sérieusement délibéré sur votre projet. Il vous accordera peut-être des indemnités qui ne couvriront probablement pas vos frais d'avocat mais il ne reconnaîtra pas que l'assemblée a pris la décision de rénover la cage d'escalier.

Par **Lag0**, le **24/05/2019 à 13:15**

[citation]Le syndic à donc tout bonnement proposé à l'assemblée de rejeter de ma proposition au profit d'une inscription, l'année prochaine, d'un projet pour toute la copropriété. [/citation]
Bonjour,

Ce n'est pas le syndic qui mène les débats lors d'une AG, mais le président de séance (qui ne peut pas être le syndic). Le syndic n'a, généralement, que le rôle de secrétaire.

A vous lire, on pourrait penser que c'était le syndic qui menait les débats...

Par **mnel**, le **24/05/2019** à **13:26**

merci pour ces retours ...

je suis surpris par un point ... à ma connaissance des travaux de réfection important ont déjà été réalisés dans d'autres tranches du bâtiment (notamment le remplacement des moquettes) à l'inverse, mon entrée s'est vu installer un vidéophone alors que ces travaux ont été refusés par les propriétaires de l'entrée voisine.

ma voie+mes 3 pouvoirs ne me permettaient pas d'obtenir la majorité, mais j'ai vu dans les consignes de vote de cet échantillon que tout le monde était "pour", j'étais donc confiant quant au résultat. Jusqu'à cette contreproposition sortie de nulle part ... si un tel besoin existait pour les autres entrées pourquoi n'a-t-il pas été noté à l'ordre du jour par le syndic, par un représentant du CS ou simplement par un autre copropriétaire (comme moi) ?

du coup dans l'hypothèse d'une mise au vote et d'une validation l'année prochaine, les travaux ne débuteraient au mieux que fin 2020 ... là où moi je considère qu'il y a urgence sur mon entrée.

mon erreur a donc été de ne demander ces travaux que pour ma seule entrée en pensant ainsi me mettre à l'abri du blocage des propriétaires d'autres tranches moins défraîchies.

Par **mnel**, le **24/05/2019** à **13:49**

la formulation de la résolution soumise au vote est sans équivoque :
les travaux et leurs coûts étaient pour notre seule entrée.

le règlement de la copropriété précise par ailleurs que les charges sont réparties par entrée.

Par **mnel**, le **24/05/2019** à **13:54**

Lag0

Bonjour,

Ce n'est pas le syndic qui mène les débats lors d'une AG, mais le président de séance (qui ne peut pas être le syndic). Le syndic n'a, généralement, que le rôle de secrétaire.

A vous lire, on pourrait penser que c'était le syndic qui menait les débats...

C'était bien le cas !

un président de séance a bien été nommé parmi les copropriétaires, mais ce dernier est resté assis dans l'assemblée au même titre que tous les autres copropriétaires tandis que notre gestionnaire de copropriété ainsi que son directeur présentaient les différentes résolutions et animaient les débats.

pourquoi ? ce n'est pas ainsi que ça devrait se passer ?

Tel que je l'ai exposé, à la lecture de la résolution que j'ai soumis (remise en peinture de mon entrée, charge répartie sur les copropriétaires de cette seule entrée), d'autres propriétaires se sont manifestés en demandant à ce que leur entrée soit également repeinte. Sans autre forme de débat, notre gestionnaire de copropriété a proposé le rejet de cette proposition au profit d'un projet global soumis l'année prochaine.

Par **nihilscio**, le **24/05/2019** à **13:59**

Le vidéophone est un équipement nouveau qui a pu être installé à l'initiative et aux frais des seuls copropriétaires de la cage d'escalier.

Il est possible que dans le passé des travaux n'aient été réalisés dans le respect des règles. Cela peut bien se passer, mais il peut aussi s'élever des litiges et en ce cas mieux vaut avoir respecté les règles. Par exemple, il est possible que la moquette ait été changée par erreur aux frais des seuls copropriétaires de la cage d'escalier concernée. Ces copropriétaires, en toute logique, ne voudront pas participer, à de tels travaux dans d'autres cages d'escalier. Malheureusement pour eux, si cette spécialisation des charges d'entretien n'est pas prévue dans le règlement de copropriété, ils risquent d'être contraints de payer pour des travaux dans d'autres cages d'escalier alors qu'ils ont assumé seuls, par erreur, des travaux dans la leur.

Par **mnel**, le **24/05/2019** à **14:01**

précisément le règlement de copropriété indique que les charges sont réparties par entrée !

la résolution soumise au vote précisait également que les coûts de ces travaux seraient imputés à mon entrée.

Par **nihilscio**, le **25/05/2019** à **11:39**

[citation]précisément le règlement de copropriété indique que les charges sont réparties par entrée ! [/citation]Dit ainsi, cela n'a pas de sens. Quelles charges le règlement de copropriété met-il à la charge des seuls copropriétaires de la cage d'escalier ? Cela mériterait d'être examiné de près. Il y a par exemple une subtile différence à établir entre la peinture de la cage d'escalier qui est, sauf stipulation explicite contraire, à la charge de tous les copropriétaires du bâtiment et le tapis de l'escalier, s'il y en a un, qui est à la charge des seuls copropriétaires utilisant l'escalier. La jurisprudence est bien établie sur ce point.

Vous ne dites rien sur le libellé du projet de résolution inscrit à l'ordre du jour. Un projet de travaux doit normalement inclure au moins deux devis de deux entreprises différentes. Au minimum, il faut proposer un objet, en l'occurrence la réfection de la décoration de la cage d'escalier, et une enveloppe budgétaire et, en ce cas, il faut donner délégation, le plus souvent au conseil syndical, pour la réalisation pratique, notamment le choix de l'entreprise. Une résolution du type : « l'assemblée décide de refaire la cage d'escalier », sans autre précision, n'est qu'une décision de principe qui ne permet pas une exécution effective.

Par ailleurs, on peut observer que c'est le mode de gestion de la copropriété qui est totalement à revoir. Le conseil syndical ne semble pas exercer correctement sa mission. Quant à l'assemblée, elle ne se tient pas régulièrement et elle est donc annulable dans son ensemble. Le président n'est pas désigné simplement pour la forme et pour signer le procès-verbal les yeux fermés, mais pour présider effectivement et non laisser faire le syndic, ce qui est expressément prohibé par la loi. C'est le président de séance et non le syndic qui est responsable de la rédaction du procès-verbal. Le syndic est secrétaire, mais il agit en tant que tel sous l'autorité du président.