



Amender une résolution lors d'une AG

Par eric64

Bonjour,

Nous devons approuver lors de l'AG fin avril les comptes de ravalement bâtiments par bâtiments. Les travaux sont terminés depuis fin 2020 pour une partie des bâtiments et fin 2021 pour les autres.

Le Conseil Syndical nous a fait passer une première proposition d'arrêté des comptes bâtiments par bâtiments que lui avait transmis le syndic ainsi que les factures des travaux. Il ressort que pour tous les bâtiments les travaux ont été inférieur au budget voté et appelé. J'ai malgré tout contesté certaines dépenses (double facturation, travaux facturés à mon bâtiment alors qu'ils concernaient un autre bâtiment) et d'autres dépenses faute de ne pas avoir pu consulter les factures. Le Conseil Syndical devait faire remonter nos contestations au syndic.

Nous n'avons pas eu de retour et le syndic nous demande d'approuver les comptes ravalement sans répondre à toutes nos contestations.

Pour mon bâtiment, certaines de mes contestations (les plus importantes) ont été prise en compte. Sachant que nous avons un trop payé important (3700 ? en ce qui me concerne). Je souhaite amender la résolution à savoir voter contre le montant des travaux qui devrait être revu à la baisse.

Certes pas de beaucoup (environ 2 000 ?) ce qui me ferait monter mon trop payé de 3900 ?. Je vais voter contre l'approbation des travaux, mais je voudrais amender cette résolution en proposant un arrêté provisoire des comptes qui nous permettrait un remboursement partiel du trop payé. Je crois que normalement cette décision peut-être prise par le Président de séance il me semble. De plus cet amendement ne dénature pas la résolution puisque la finalité de celle-ci est de rembourser le trop payé.

Je ne suis pas conseil syndical et en je suis en froid avec son Président. Etant soutenu majoritairement par les copropriétaires concernés, je vais me présenter comme Président de Séance lors de la prochaine AG. Donc je pourrais valider cet amendement. Qu'en pensez-vous ?

Par yapasdequoi

Bonjour

Les factures peuvent être consultées chez le syndic dans les semaines qui précèdent l'AG.

Vous pouvez adresser toutes remarques par courrier RAR au syndic.

Pendant l'AG il est possible de modifier les résolutions après débat.

Mais c'est la majorité qui détermine le résultat.

Si vous votez contre, ceci vous ouvre la possibilité de recours au tribunal si la résolution est acceptée.

Etre président de séance peut faciliter les modifications, mais c'est l'AG qui vote.

Par AGeorges

Bonjour Eric,

Le traitement, en AG, de travaux par bâtiment, impose une certaine gymnastique. Pour commencer par cet aspect, il n'y a pas 'plusieurs' président de séance. Le fait que vos cohabitants de bâtiment soient d'accord avec vous ne préjuge en rien le fait que TOUS les bâtiments seront d'accord pour vous élire président de séance. Vous n'avez apparemment pas de Syndicat secondaire qui pourrait permettre des AGs différentes.

Comme il vous été dit, vous pouvez exiger du Syndic qu'il vous permette de consulter toutes les factures avant l'AG. Ceci lèverait vos restrictions.

Le Président de séance peut gérer une modification de résolution, en la proposant. Il ne peut en décider lui-même.

Par ailleurs, il peut sembler contradictoire de faire accepter une modification de résolution et ensuite voter CONTRE. N'oubliez pas non plus qu'une modification de résolution, même non substantive, depuis les dernière lois, implique la perte des votes par correspondance POUR.

N'oubliez pas non plus que si une résolution d'acceptation de compte travaux est rejetée, le Syndic ne pourra pas procéder à sa régularisation. L'argent accumulé en trop restera dans le compte de la copropriété jusqu'à ce qu'une AG

ultérieure approuve ce compte.

Il en va de même si vous votez CONTRE et que vous assignez ensuite sous article 42. En fait, la régularisation ne peut intervenir qu'en moyenne 2 à 3 mois après l'AG, du fait du double délai de distribution du PV et de contestation.

Pour mémoire, un refus de charge ne concernant que vous n'est pas lié au délai de l'article 42 (2 mois) mais est de 5 ans.

Du fait du court délai avant l'AG, il est classique que le Syndic n'ait pas revu ses comptes, mais c'est la règle en copropriété. Ce n'est pas en consultant les factures une ou deux semaines avant l'AG que vous pourrez demander au Syndic de changer une résolution qui a déjà été distribuée !

C'est pourquoi les résolutions sont aménageables pendant l'AG, avec la conséquence connue sur les VpC.

Et SVP, ne dites pas que "le Syndic vous demande d'approuver". Le Syndic vous propose une résolution, rédigée en terme qui permettent une réponse POUR/CONTRE/etc., mais c'est l'AG qui décide du texte final et qui VOTE.

Pratiquement, avant l'AG de fin AVRIL, vous avez encore le temps d'aller voir les factures qui vous ont manqué, de refaire les calculs erronés du Syndic et de proposer à l'AG un décompte correct qu'il est mieux d'établir sur papier et de transmettre à vos co-habitants de bâtiment.

Vous pourrez ainsi modifier la résolution concernée et voter POUR. Ce qui aura pour résultat probable de réduire l'attente pour le remboursement.

Suite à la décision de l'AG et à la modification des montants, le Syndic sera ensuite obligé d'aligner ses chiffres sur ceux décidés par l'AG.

Pour faciliter les choses, il est recommandé d'informer le Syndic de vos calculs définitifs et de solliciter son avis. Il ne répondra peut-être pas avant l'AG, mais c'est sans importance.

Par yapasdequoi

J'ai malgré tout contesté certaines dépenses (double facturation, travaux facturés à mon bâtiment alors qu'ils concernaient un autre bâtiment) et d'autres dépenses faute de ne pas avoir pu consulter les factures.

C'est étonnant de pouvoir contester des facturations sans voir les factures ? Vous êtes quand même très calé...

Si vous voulez être pris au sérieux, il faut quand même consulter les pièces comptables (= les factures), relever toutes les anomalies et bien vérifier les calculs proposés.

Ensuite votre contestation bien argumentée sera à envoyer par courrier RAR au syndic (copie au conseil syndical) le plus tôt possible qu'il ait le temps de corriger les erreurs avant l'AG.

C'est vrai que si les comptes sont refusés par l'AG, ils restent en l'état jusqu'à un vote futur, et donc vous ne touchez rien du surplus jusque là.