



Contestation rejetée par la Police du Bâtiment mais acceptée en Ag

Par Badis

(VOICI ENTRE PARENTHÈSE LES PRÉCISIONS DEMANDEES ET JE NE PEUX PAS ÊTRE PLUS CLAIR, DÉSOLÉ) Bonjour, un copropriétaire était contre tous les travaux d'isolation de l'immeuble et avait contesté un type de travaux précis (modification des garde-corps) qui faisait partie de l'opération et dont l'Ag avait donné délégation aux maîtres d'oeuvre et d'ouvrage (qui est le syndic qui a reçu ce titre par une Ag précédente, et non le syndicat de copropriétaires) avant décision du conseil syndical (c'était les termes de la délégation accordée qui avait été votée à l'unanimité par l'Ag) qui (le conseil syndical) avait validé la Dp concernée des architectes à l'unanimité sauf le contestataire qui faisait partie du conseil mais qui ne s'était présenté sans s'excuser. Ce copropriétaire avait contesté les modifications de ces garde-corps auprès de la police du Bâtiment (c'est le service de la mairie qui accorde les permis de construire ou de travaux en accord avec le service des bâtiments de France éventuellement, ce qui a été le cas) qui avait rejeté sa demande (de contestation) en informant le syndic (de ce rejet) qui avait informé tous les copropriétaires. Mais ce même propriétaire a réussi à faire voter l'année suivante une résolution mensongère avec des vices du consentement (il a fait croire que les propriétaires concernés ont agité de leur propre initiative, pour leur opposer le règlement de copropriété). Le 1er vote a été négatif et revoté au bénéfice de la nouvelle passerelle 25-1 avec les copropriétaires présents qui avaient cru voter pour un compromis. Ce qui est incontestablement faux car tous les propriétaires concernés par ces modifications avaient voté contre cette résolution par correspondance. (VOICI LA SEULE QUESTION QUI M'INTÉRESSE): La loi permet elle d'utiliser la souveraineté d'une AG pour contourner les lois et les règles? (L'art.42 ne prévoit que quelques cas de procédure de forme) Existe t'il des textes ou des jurisprudences pour éviter ce genre de manipulation?

Par Nihilscio

Bonjour,

Il manque beaucoup de détails.

l'Ag avait donné délégation aux maîtres d'oeuvre et d'ouvrage avant décision du conseil syndical

Le maître d'ouvrage est le syndicat des copropriétaire lequel s'exprime en assemblée générale. Que l'assemblée donne délégation au maître d'ouvrage n'a pas de sens. Le conseil syndical n'a pas de pouvoir de décision sauf délégation de pouvoir qui lui est donné par l'assemblée. A-t-il reçu une quelconque délégation de pouvoir ? Si oui, laquelle ?

? qui les avait validé la Dp concernée des architectes à l'unanimité ?

Fragment de phrase incompréhensible.

police du Bâtiment : qu'est-ce ?

L'AG n'est pas souveraine. Une décision d'AG illégale ou adoptée de manière irrégulière peut être contestée mais la contestation n'est recevable que dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal. La charge de la preuve des irrégularités alléguées incombe à la personne qui conteste.

Par AGeorges

Bonsoir Badis,

Je suis aussi d'avis que votre texte est difficilement compréhensible.

Pour vos questions finales, OUI, l'AG est souveraine MAIS si ses décisions ne sont PAS contestées. Et OUI, il existe un dispositif de contestation, c'est l'article 42 de la loi 65-557. Il y a un délai de prescription, court, de deux mois et le début du délai est assorti de conditions.

Votre texte soulève plusieurs questions sur la légalité de vos AG. L'éclaircir serait donc utile. Merci?

Par AGeorges

Bonjour Badis,

Si l'expression de votre courroux est un peu abusive, le fond reste correct.

Le Règlement de Copropriété et les décisions de l'AG fixent la loi de ce petit monde-là. Seules, les lois d'Ordre Public pourraient passer au dessus, mais même pas de façon évidente, puisque cela suppose une action en justice qui est limitée dans le temps. Pour tout ce qui n'est pas obligé, la loi de la Copropriété passe devant la loi du pays.

Dans une AG, la délibération n'a pas à être reproduite. Si donc un copropriétaire arrive à convaincre une majorité via des arguments erronés, cela ne sera pas rapporté, et il ne restera QUE le vote POUR en faveur de l'argumenteur. La seule possibilité, limitée également, serait de voter CONTRE et d'émettre des réserves et encore faudrait-il que ces réserves soient reproduites dans le PV. (obligation de l'article 17 du décret, mais pas forcément respectée). Ceci pour l'aspect général.

Pour l'aspect spécifique. Les travaux ont été décidés. Un copropriétaire s'y oppose. Tant pis pour lui. C'est courant. Comment est-il possible qu'une résolution 1 an après puisse avoir un impact sur des travaux décidés 1 an avant. Vous ne précisez rien sur la résolution que vous contestez ...

La législation des garde-corps a changé au fil du temps, et quand on fait des travaux d'isolation, on est obligé de changer tous les modèles comportant des barres horizontales (ce qui permettrait aux enfants de monter).

Si les travaux ont été votés mais toujours pas faits, pas commandés, rien, au bout d'un an, une AG peut revenir dessus. Mais la modification des garde-corps est obligatoire. Il y a donc possibilité d'utiliser l'article 42.

Pour ma part, je vois deux cadres d'utilisation de cet article :

1. Il y a une erreur grossière du Syndic, comme l'envoi en retard des convocations. Vous avez voté contre certaines résolutions. L'erreur grossière vous permet de faire annuler les résolutions contre lesquelles vous avez voté. Sans aucune autre justification.

2. Il n'y a pas d'erreur grossière globale. Mais certaines résolutions sont erronées. Illégales, en vertu de tel ou tel article de loi, les votes ont été mal calculés et en faisant bien le calcul, le résultat change. Alors vous pouvez contester ces résolutions (si vous avez voté contre ?).

Le cas 2 est donc celui qui vous concernerait. On ne peut pas éliminer la partie garde-corps des travaux parce que c'est une obligation légale.

Il y aurait en plus divers éléments à contrôler sur le vote lui-même. Vous avez parlé de la passerelle. A-t-elle été prévue dans le formulaire de VpC ? Les VpC ont-ils été oubliés dans les CONTRE ? Cette partie de votre message n'est pas claire. Dites-vous que la résolution a été déclarée votée alors que c'est faux ?

Merci d'éclaircir ce point.

Par Nihilscio

J'aimerais bien tout d'abord qu'on me dise d'où sort l'expression « L'AG est souveraine » et ensuite quel sens on lui donne.

Je ne connais que l'article 17 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 qui est amplement suffisant : Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

Par Nihilscio

La loi permet elle d'utiliser la souveraineté d'une AG pour contourner les lois et les règles?

Oui dans la mesure où la loi encadre dans un souci de sécurité juridique les possibilités de contester une décision d'assemblée générale.

Vous contestez le résultat d'un scrutin en relevant que des votes par correspondance n'auraient pas été pris en compte. Ce peut être un motif de contestation mais encore fait-il porter le litige devant le tribunal en apportant la preuve des faits dénoncés.

Par AGeorges

Badis,

Comme promis, je vous ai répondu ci-dessus.

Pour préciser :

Le 1er vote a été négatif et revoté au bénéfice de la nouvelle passerelle 25-1 avec les copropriétaires présents qui avaient cru voter pour un compromis.

La passerelle 25-1 ne se vote PAS avec les copropriétaires présents mais avec

- les présents

- les représentés (avec un pouvoir remis à un présent)

- les VpC dans la mesure où 2 lignes de votes ont été prévues dans le formulaire. Si une seule ligne a été inscrite, alors, tous les VpC sont traités comme défaillants. Par rapport à un vote article 24, moins il y a de participants, plus le vote est facile MAIS ici, la base de l'article 25 étendu à une passerelle est tout de même d'avoir au moins 33% de tous les votants qui se sont prononcés POUR. Donc, vérifiez les comptages.

Je ne comprends pas non plus votre expression "les copropriétaires concernés". Si vous avez UN immeuble avec des garde-corps éparpillés (balcons pas partout, rampes d'escaliers extérieurs, toit-terrasse), ces éléments sont des parties communes et concernent tout le monde.

Par AGeorges

Badis,

Dernier point.

Si l'action du copropriétaire contestataire a consisté à faire supprimer des travaux légaux et obligatoires, la bonne méthode n'est pas de contester sous Article 42. Cela ne donnera rien avant une longue période, à moins que vous ne soyez dans un coin où le Tribunal Judiciaire n'est pas trop surchargé.

La bonne méthode est d'expliquer aux copropriétaires POURQUOI ces travaux sont utiles et obligatoires et de faire ajouter la résolution associée à la prochaine AG. Et cette fois, ne pas laisser quelqu'un raconter n'importe quoi.

Par Nihilscio

Pour les votes des résolutions qui doivent être adoptées à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 susceptibles d'un second vote comme prévu à l'article 25-1, le GRECCO, organisme d'étude venu remplacer la commission relative à la copropriété sans en avoir le caractère officiel, donne l'avis suivant :

- Il est conseillé de consacrer deux lignes pour de telles résolutions sur le formulaire de vote par correspondance ;
- S'il n'y a qu'une seule ligne, le vote exprimé sur cette ligne doit être pris en compte pour les deux votes.

Je me rallie à cet avis.

L'arrêté du 2 juillet 2020 fixant le modèle de vote par correspondance ne contient aucune précision à ce sujet.

Une contestation sur le motif que les votes par correspondance ont été ignorés lors d'un second vote pourrait être portée en justice. Le juge tranchera et cela alimentera la jurisprudence.

Par AGeorges

Je ne me rallie pas à cet avis.

La première jurisprudence disant le contraire a été émise par le tribunal d'Orléans à ma connaissance (2020 ou 2021).

Elle précise que les conditions du 2e vote (passerelle) étant, par nature, puisque l'on connaît déjà le résultat du premier vote, ou que l'on peut y réfléchir, différentes, il n'y a pas lieu à priver le votant de son droit à changer d'avis.

Il ne me semblait pas non plus que les conclusions du Grecco soient allées dans ce sens, tout du moins une fois le Moyen-Âge terminé. Mais chacun voit midi à sa porte.

Il s'agirait de la :

"Préconisation n° 11 du GRECCO du 16 décembre 2020"

laquelle soulève les difficultés évidentes sur l'application du système des passerelles en cas de choix multiples et

propose une solution par une modification du texte de l'article 17-1 A, aux fins d'officialiser le doublement du vote.

Ce n'est qu'une suggestion face à un problème, laquelle n'a pas été retenue, et ce n'est même pas un conseil ni une recommandation. C'est une suggestion faite de mieux, tout à faire compréhensible de la part du GRECCO.

Le même GRECCO précise d'ailleurs avant que :

- la bonne solution est de doubler la ligne,
- tant qu'il n'y a pas de choix multiple, il n'y a pas de problème particulier.

A ma connaissance, la jurisprudence d'Orléans est postérieure, et elle rend défailant le vote doublé.

Par Nihilscio

Les préconisations du GRECCO peuvent se lire sur le site de l'éditeur Dalloz. L'adresse de la préconisation n°11 se trouve à l'adresse :
[url=https://www.dalloz-actualite.fr/sites/dalloz-actualite.fr/files/resources/2020/12/preconisation_n11_du_grecco_le_vote_par_correspondance_16122020.pdf]https://www.dalloz-actualite.fr/sites/dalloz-actualite.fr/files/resources/2020/12/prec
onisation_n11_du_grecco_le_vote_par_correspondance_16122020.pdf[url]

Le copropriétaire votant par correspondance est invité à se prononcer sur une résolution déterminée, indépendamment de la majorité requise, comme en atteste le formulaire de vote par correspondance. Par ailleurs, les « passerelles » prévues par les articles 25-1 et 26-1 sont désormais automatiques si les conditions requises sont réunies ; il ne s'agit donc pas d'une question distincte. Le vote exprimé par le copropriétaire sur le formulaire devrait donc pouvoir être appliqué lors du premier, puis du second vote.

Toutefois, pour ne pas priver le copropriétaire votant par correspondance du droit d'exprimer un vote différent lors du second vote, comme peuvent le faire les copropriétaires qui participent à l'assemblée, il est recommandé d'inscrire deux fois la question, une fois à la majorité de l'article 25, et une seconde fois à la majorité de l'article 25-1. Le même raisonnement sera tenu pour l'application de l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Jugement du tribunal judiciaire d'Orléans du 5 mai 2021 :
[url=http://wedry.org/wp-content/uploads/2021/05/Jugement-TJ-ORLEANS_Copropriet%C3%A9_5-mai-2021.pdf]http://w
edry.org/wp-content/uploads/2021/05/Jugement-TJ-ORLEANS_Copropriet%C3%A9_5-mai-2021.pdf[url]

Le tribunal a annulé deux résolutions prises en assemblée générale où avaient été prises la passerelle de l'article 25-1. Le formulaire de vote ne comportait qu'une ligne pour chacune des deux résolutions. Le motif donné par le tribunal est qu'en procédant à un second scrutin fondé sur les intentions de vote du premier, sans qu'il soit donné possibilité aux copropriétaires de connaître les résultats du premier, le syndicat a non pas fait procéder à un second vote, mais repris les votes du premier, privant ainsi les copropriétaires de leur droit d'évoluer dans la réflexion et de changer leur vote sur ces résolutions entre les deux tours, et partant d'exprimer librement leur intention de vote à l'occasion d'un second scrutin.

Par sécurité il faut prévoir deux lignes pour chaque résolutions requérant la majorité de l'article 25.

La motivation du tribunal d'Orléans laisse perplexe. En remplissant le formulaire de vote, après avoir dans coché la première ligne, on prendrait le temps d'évoluer dans sa réflexion ce qui pourrait conduire à exprimer en seconde ligne une intention contraire ? Bizarre. Je propose une autre explication plus sérieuse : on peut exprimer la volonté qu'une résolution soit adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires mais s'opposer à ce qu'elle soit prise à une majorité inférieure.

A ma connaissance, la jurisprudence d'Orléans est postérieure, et elle rend défailant le vote doublé.

La jurisprudence du tribunal judiciaire d'Orléans ne rend pas défailant pour le second vote le copropriétaire n'ayant pas eu la possibilité de se contredire, ce qui ne serait pas cohérent avec l'exigence de laisser au copropriétaire la possibilité de s'exprimer, elle rend nulle la résolution.

Par AGeorges

Citation :

A ma connaissance, la jurisprudence d'Orléans est postérieure, et elle rend défailant le vote doublé.

La jurisprudence du tribunal judiciaire d'Orléans ne rend pas défailant pour le second vote le copropriétaire n'ayant pas

eu la possibilité de se contredire, ce qui ne serait pas cohérent avec l'exigence de laisser au copropriétaire la possibilité de s'exprimer, elle rend nulle la résolution.

Contredire pour contredire ! Quelle aberration !

Une résolution qui serait passée au deuxième vote, par exemple par correspondance et qui est rendue défailante, c'est exactement la même chose que d'annuler la résolution.

a moins d'oublier que cette AG a été tenue par correspondance. Et je n'ai pas parlé d'un copropriétaire !

Bizarre. Je propose une autre explication plus sérieuse :
Auto congratulation. Toujours aussi aberrant.

Demander à un votant de prendre en compte le fait que la résolution N'A PAS été acceptée au 1er tour se conçoit dans les deux sens, et pas dans le seul sens "sérieux" ci-dessus :

- le cas cité, dire OUI d'abord, puis NON en constatant que la majorité n'est pas d'accord, pour se ranger à son avis.

- le contraire, qui est tout aussi sérieux, dire NON d'abord parce que l'on ne souhaite pas que ce Syndic soit élu (par exemple), et dire OUI au 2e tour parce qu'il est préférable d'avoir un mauvais Syndic que pas de Syndic du tout.

Et d'autres motivations sont possibles, bonnes ou mauvaises !

Par Alain25

Si le copropriétaire contestataire qui a soumis au vote de l'Ag une résolution mensongère avec des vices du consentement trompant les votants, il n'est pas nécessaire de chercher plus loin, la jurisprudence de la Cour de cassation n'accepte aucun vice du consentement quand ils sont manifestement prouvés.

Par AGeorges

Bonsoir,

Une résolution ne peut qu'être mensongère dans son texte pour qualifier en tant qu'"erreur" au titre de vice du consentement.

Si les délibérations, qui n'ont pas été enregistrées et ne sont pas reproduites au PV, ont permis à un menteur de raconter des sornettes à l'AG et que, conséquemment, une résolution a été adoptée, comment prouver un vice du consentement ? Et sans preuve, il ne se passera rien.

Par Alain25

C'est justement le texte écrit de la résolution qui est mensonger.

Par Nihilscio

Si l'on veut être compris par ses interlocuteur, on emploie le vocabulaire adéquat et l'on respecte la syntaxe.

A ma connaissance, la jurisprudence d'Orléans est postérieure, et elle rend défailant le vote doublé.

Défailant se dit d'un copropriétaire absent à l'assemblée, qui ne s'est pas fait représenter et qui ne vote pas par correspondance.

Qu'est-ce qu'un vote ? Le mot peut prendre trois sens : le scrutin dans son ensemble, l'action d'une personne qui vote ou la volonté exprimée par une personne qui vote. Le sens se comprend selon le contexte de la phrase mais à condition que la phrase dans son ensemble soit intelligible.

Qu'est-ce qu'un vote doublé ? Deux votes identiques ? Un vote identique au premier ?

Vu le sens de « défailant », dans le contexte du sujet de la discussion, le charabia « elle rend défailant le vote doublé » se comprend comme : « le copropriétaire est considéré comme défailant pour le deuxième vote » de même que, lorsqu'un projet de résolution a été amendé, les copropriétaires votant par correspondance sont considérés comme défailants.

Vous auriez dû écrire : « A ma connaissance, la jurisprudence d'Orléans est postérieure, et elle annule la résolution lorsque le formulaire de vote par correspondance n'a pas permis aux copropriétaires votant par correspondance de voter différemment au premier et au second tour. » C'est moins concis mais au moins c'est compréhensible.

Avant de donner des leçons et de dénigrer vos interlocuteurs, apprenez à vous exprimer de façon intelligible. S'ils n'ont rien compris, ce n'est pas qu'ils sont sots, c'est que votre charabia est incompréhensible.

En outre, plutôt que de rester dans le vague, lorsque vous avez connaissance de l'existence d'un texte, cherchez le et lisez-le histoire d'être sûr de ce qu'il contient. Le jugement du tribunal d'Orléans est compréhensible à la différence de vos vaticinations.

Par Nihilscio

Si le copropriétaire contestataire qui a soumis au vote de l'Ag une résolution mensongère avec des vices du consentement trompant les votants, il n'est pas nécessaire de chercher plus loin, la jurisprudence de la Cour de cassation n'accepte aucun vice du consentement quand ils sont manifestement prouvés.

Il n'est peut-être pas nécessaire de chercher plus loin mais il faut tout de même prendre la peine de saisir le tribunal dans le délai requis et d'apporter les éléments de preuve. On peut avoir des surprises. Ce qui vous paraît évident peut l'être beaucoup pour le juge.

Par Alain25

Bonjour,

Renseignement pris, le tribunal a été saisi dans les délais. Il est écrit dans la résolution que les fautifs ont ordonné en toute discrétion à l'entreprise de serrurerie de modifier les garde-corps, mais l'entreprise en question a témoigné dans un mail que ce sont les architectes et le syndic qui lui ont demandé de faire ces modifications. Il y a d'autres preuves prouvant que la résolution est un mensonge. L'autre vice du consentement concerne le vote soumis qui fait croire que les copropriétaires concernés par ces garde-corps modifiés proposent un compromis en rectifiant les modifications de leurs garde-corps, alors qu'au résultat du comptage des voix l'ag découvre stupéfaite que ces mêmes copropriétaires ont voté par correspondance contre leur soit disant proposition. Le syndic qui a accepté de soumettre ce faux compromis sans s'assurer de sa véracité a certainement une responsabilité malgré lui en s'étant fait piéger. Le Président de séance a fait écrire sur le Pv que la présentation de cette résolution était inexacte et qu'il s'opposait aux votes pour l'ensemble de ce sujet en raison de ces inexactitudes.

C'est ce copropriétaire malhonnête, membre du conseil syndical, qui a proposé cette résolution et qui n'a cessé de répéter que l'Ag est souveraine. C'est ce même personnage qui avait contesté à la police du Bâtiment de la mairie ces modifications des garde-corps et qu'il a préféré manipuler l'Ag sachant que les absents et les abstentionnistes seraient nombreux plutôt que de saisir la justice. Comment se fait-il qu'un tel comportement puisse exister en toute impunité et sans risque pour son auteur? La jurisprudence semble discrète sur ce type de comportement.

Par AGeorges

@Nihilscio

Article 17 du décret

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant

Donc, dans le PV, donner le compte des votes défaillants.

L'ellipse est parfaitement claire. Il est tout de même évident qu'un vote est attaché à un copropriétaire et pas à la Lune ou je ne sais quoi. Et un vote se traduit par un certain nombre de voix.

Et je ne donne aucune leçon. J'exprime mon AVIS, ce que je répète assez souvent, et pas juste pour dire le contraire ou la même chose avec d'autres mots, ce qui n'aurait pas d'intérêt pour le poseur de question. Une argumentation accompagne l'AVIS.

Par AGeorges

Bonjour Alain25,

Êtes-vous BADIS ?

Si OUI, ma première réponse après votre message sous ce nouveau nom était partiellement basée sur le fait que vous ne pouviez pas connaître le texte d'une résolution qui n'avait pas été précisé par un intervenant antérieur.

En cas de changement de pseudo, c'est toujours utile de le préciser. Merci.

Par Nihilscio

Donc, dans le PV, donner le compte des votes défailants.

Vous persistez. Une telle phrase n'a pas de sens. Dire des choses qui n'ont pas de sens est votre spécialité.

Quand à vos AVIS, par lesquels vous dites tout en prenant l'air de ne pas vouloir dire, ce n'est que du style de chattemite.

Je vous laisse vous délectez de votre propre charabia. La discussion est terminée.

Par Badis

Non il m'a envoyé son lien avec des explications plus précises que je lui ai demandé. Il recherche des jurisprudences et à défaut demandera à son député de poser la question au Ministre qu'il connaît par ailleurs mais avant je recherche aussi.

Par Badis

Non je suis son ami

Par Nihilscio

Concrètement, quel est le problème ?

Quel est le texte de la résolution adoptée en assemblée générale ?

A-t-il été demandé au tribunal d'annuler cette résolution ?

Si oui, précisément, quels motifs factuels sont-ils allégués pour justifier la demande d'annulation ?