Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Double refuus du prestataire

Par Bernard11110

Bonjour,
Voilà le problème: principe et montant de la dépense acceptée par l'AG. Sur 10'000, il y a 6581 présents et représentés. Deux entreprises en concurrence pour un même montant. Résultats = 3164 OUI et 3417 NON pour AAA. Ensuite, second vote = 3008 OUI et 3573 NON pour BBB. Aucune entreprise n'a été acceptée. Cependant le Syndic déclare que AAA est adjudicataire car il a obtenu le plus de OUI. Juste ??? Merci de votre réponse.

Par coproleclos

Bonjour,

Vous ne parlez pas de la majorité requise proposée, ce qui est important !

On suppose que la résolution a été soumise aux votes de l'article 24 de la loi de 1965. Pourquoi un second vote ?

Il faut effectivement voter sur les deux propositions sans ordre précis.

C'est celui qui a obtenu le plus de votes favorables qui emporte la décision de l'AG, même si sa proposition est plus onéreuse que l'autre.

La majorité de l'article 24 est celle des voix exprimées par les présents, représentés, et votants par correspondance : les OUI et les NON à l'exclusion des absents et des non votants.

La majorité de l'article 25 est celle de toutes les voix composant le syndicat : c-à-dire la moitié + 1 des tantièmes. En ce qui vous concerne, c'est au moins 5001 tantièmes. Si cette majorité n'est pas obtenue l'article 25-1 de la loi s'impose immédiatement après celui de l'art 25, et dans ce cas c'est l'art 24 qui s'applique. Je pense que c'est votre cas.

Bien à vous.

loi n° 65-557 du 10/07/1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200/
décret 67-223 du 17/03/1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de ladite loi
https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000305770/
la copropriété sur service-public.fr
https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N19808

Par Bernard11110

Avec 6581 présents et représentés, la majorité pour choisir une entreprise est celle de l'article 24. Donc 3292 tantièmes. Hors l'entreprise AAA a eu 3164 OUI et l'entreprise BBB (objet de l'autre vote mentionné comme second dans le précédent message) a eu 3008 OUI. Ni l'une ni l'autre obtient les 3292 OUI. Donc à mon avis, les deux entreprises sont recalées. Votre avis ?

Par coproleclos

Bonjour,

La majorité requise était donc celle de l'article 24.
Dans ce cas c'est celui qui a emporté le plus de tantièmes POUR par rapport aux CONTRE qui emporte la décision.

Vos 3292 tantièmes ne servent à rien car ce n'est pas la majorité de l'article 24 mais celle de l'article 25 qui ne

s'applique pas puisque vous parlez de l'article 24 requit.

Les CONTRE étant majoritaires dans les deux cas, aucune entreprise n'a emporté la décision de l'AG.

Il n'y avait pas lieu de faire un second tour qui n'est pas prévu par la loi de 1965. La question peut néanmoins être reposée à une nouvelle AG.

Bien à vous.

Par Bernard11110

Merci pour vos informations !
Dure dure la vie d'une copropriété !
Heureusement que des spécialistes comme vous existent.
Merci !

Par Henriri

Hello !

Bernard comment le montant de la dépense a-t-il pu être accepté sur la base d'une estimation je suppose (par qui ?) si c'est seulement ensuite que des devis ont été soumis au vote ?

A+

Par Bernard11110

Pour ces points particuliers, 'AG s'est déroulée comme suit:
-- Approbation du budget pour l'année suivante, soit une enveloppe globale qui a été acceptée.
-- Proposition de l'entreprise AAA pour les travaux = retoquée parce que les NON sont plus élevés que les OUI.
-- Proposition de l'entreprise BBB avec exactement le même montant = aussi refusée parce que les NON sont plus élevé que les OUI !
Pour arriver à cette situation, trois copropriétaires ont voté NON pour les deux entreprises.
Jamais vu une pareille cabale !

Par Henriri

Hello !

Dans votre message initial vous disiez que le principe et montant de la dépense de ces travaux avaient été acceptés par l'AG (par un vote je suppose) avant les votes pour le choix d'une ou l'autre entreprise. Mais en fait vous avez directement voté pour ou contre les deux entreprises candidates, ok.

A+

Par janus2

Il n'y avait pas lieu de faire un second tour qui n'est pas prévu par la loi de 1965.

Bonjour,
Je n'ai pas lu, personnellement, qu'il y avait eu 2 tours.
Il y a eu un vote pour/contre pour la première entreprise puis un vote pour/contre pour la seconde. Rien que de très normal...

Par Bernard11110

Janus2 a su mieux résumer la situation que moi !
Dans une première résolution, votation du budget de l'année. Accepté à la majorité de l'article 24. Ensuite, il faut choisir les entreprises dont les travaux figurent dans le budget. Et là, les personnes qui avaient été mises en minorité pour le vote du budget se sont vengées en votant 2 x NON parce qu'il y avait 2 entreprises en concurrence à prix identique.

Mais le détail qui tue, c'est que ces entreprises refusées = c'est gardiennage et conciergerie !!!

Par Bernard11110

Problème résolu !
Après demande au Syndic de recompter les voix des présents et surtout de prendre en compte TOUTES les procurations, une nette majorité s'est dégagée en faveur d'une entreprise.
Vous avez dit syndic professionnel membre FNAIM ?????????
Il faudra changer un jour ce guignol.
Un grand merci à toutes les personnes qui m'ont répondu.
Bien Cordialement.