



Formulations de deux résolutions

Par Ernicio

Bonjour,

Le syndic a-t-il le droit de faire voter une résolution de ce type, sachant que justement les travaux de peinture en question relèvent bien de l'embellissement ?

--> "Les copropriétaires décident de choisir que la ratification des travaux de peinture ne sera pas considérée comme des travaux d'embellissement"

Ou encore, afin de contourner un litige précédent sur des travaux votés sur la mauvaise clé de répartition, au lieu de modifier la clé en question :

--> "Les copropriétaires acceptent les travaux de ravalement dans leur principe, indépendamment de la clé de répartition en charges générales ou charges spéciales."

Ces résolutions, allant à l'encontre même de ce que dit notre règlement de copropriété, sont-elles recevables ?

Par isernon

bonjour,

le syndic peut mettre à l'ordre du jour une résolution, il appartient au président de votre A.G. de ne pas mettre au vote des résolutions non conformes au R.C.

dans une a.g. de copropriété, c'est le président de l'A.G. qui dirige les débats et les votes, le syndic n'est que le secrétaire mais ce n'est pas une obligation.

salutations

Par Ernicio

J'entends bien, mais en supposant que le président de l'AG n'agisse pas en ce sens, ces résolutions pourront elles être annulées car irrecevables en l'état ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Soit l'AG voit d'elle même qu'elles sont irrecevables (car non conforme au RDC) et ne les adopte pas

Soit le président les amende pour les rendre conformes au RDC (dans ce cas attention au décompte des VPC)

Soit tout copropriétaire peut dans les 2 mois faire annuler la décision au tribunal selon l'article 42 (avec un avocat obligatoire)

Par Nihilscio

Bonjour,

Si le syndic inscrit sciemment à l'ordre du jour un projet de résolution qui ne respecte pas la loi ou le règlement de copropriété, il manque à son devoir de conseil. Il n'a donc pas le droit. Toutefois, si la question provient d'une demande d'un copropriétaire, il est obligé de l'inscrire mais il doit alors avertir les copropriétaires de l'irrégularité du projet.

Les copropriétaires décident de choisir que la ratification des travaux de peinture ne sera pas considérée comme des travaux d'embellissement.

C'est très mal exprimé . Il y a deux types de travaux, ceux de conservation ou d'entretien qui se votent à la majorité de l'article 24 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et les travaux d'amélioration mentionnés à l'article 30 qui se votent selon les dispositions de l'article 25. Je crois comprendre qu'il est proposé à l'assemblée générale de considérer que des travaux de peinture soient qualifiés de travaux de conservation ou d'entretien et non de travaux d'amélioration. Des travaux de peinture sont en général plutôt des travaux d'entretien que des travaux d'amélioration. En l'espèce cela discute peut-être. Les copropriétaires opposants ou défaillants peuvent toujours contester en justice mais, dans quel but et dans quel intérêt ?

"Les copropriétaires acceptent les travaux de ravalement dans leur principe, indépendamment de la clé de répartition en charges générales ou charges spéciales."

Il est proposé aux copropriétaires de décider de travaux de ravalement. La mention « indépendamment de la clé de répartition » n'a rien d'illégal mais elle ne veut rien dire. La clé de répartition est fixée par le règlement de copropriété. Il peut être utile de faire ratifier la clé de répartition applicable par l'assemblée générale mais, de toute façon, tout copropriétaire qui n'est pas d'accord pourra contester son compte individuel s'il lui est appliquée une répartition inadéquate. Ce copropriétaire paiera ce qu'il pense devoir payer, ce sera au syndic d'en appeler à la justice pour recouvrer la créance du syndicat le cas échéant et le juge tranchera sur la base du règlement de copropriété.

Par A Georges

Bonsoir Ernicio,

Il y a deux aspects différents à votre question :

1. Faire voter des travaux article 24 ou article 25, s'il s'agit d'autre chose que du "petit entretien". C'est alors l'AG qui décide. Les texte de ces deux articles me semble assez clair. Mais comme il y a vote de l'AG, dans les deux cas, la comptabilité de ces travaux est différente ...

2. Le Syndic qui maîtriserait mal la différence entre refaire toute la peinture et faire quelques retouches, veut en fait assimiler un maximum de travaux comme du petit entretien. Le truc consisterait à compter le coût dans le budget ordinaire, plus d'écriture en annexe 4 ou 5, une nette simplification pour le gestionnaire. Pas besoin de faire une compte à part pour le trop ou le moins perçu, tout rentre dans le pot commun du budget ordinaire. Et petit à petit, le Syndic ne demandera plus d'autorisation puisqu'il dispose de l'argent du budget ordinaire !

Cette méthode est très mauvaise puisqu'elle tend à faire intégrer les divers travaux peu récurrents dans le budget ordinaire, lequel ne cesse d'augmenter de ce fait.

NB. C'est ce qui se passe chez moi depuis 3 ans. Le budget d'entretien a été multiplié par 3.5 et le Syndic décide de tout tout seul !

Conclusion/Avis

Refusez ou rejeter ce type de proposition. Tout ce qui est du petit entretien (graisser un gond, changer une rondelle, changer une ampoule, faire une reprise de peinture) doit être prévu avec un PETIT budget dans le budget ordinaire, et le Syndic est habilité à engager une telle dépense sans demander l'autorisation au CS ou à l'AG.

Les autres travaux doivent se conformer aux règles précises des articles 24 et 25. Être votés en AG, être attachés à une clé si spécifique, sous article 24 pour la conservation en l'état et sous article 25 si amélioration ou nouveauté.

Avec les exceptions prévues par la loi.

Ces deux types de travaux doivent être gérés à part. Leur compte doit être financé, le mieux étant d'ajouter une ligne aux appels trimestriels, avec une commission de 0,5% pour le Syndic, pas plus. Le compte final doit donner lieu à une résolution de 'liquidation', ce qui permet de vérifier que le devis proposé/choisi a bien été respecté.

Selon la situation en fin d'exercice, ces travaux doivent figurer dans les annexes 4 et 5 des états comptables.

Par Ernicio

Je vous remercie tous d'avoir pris le temps de m'apporter votre avis sur mes questions.

Ils mettent en évidence le manque de précision dans la formulation de la part du syndic, et le manque de rigueur argumentaire et juridique.

J'ai donc soulevés ces problèmes en demandant quelques modifications, mais cela ne semble pas nécessaire, puisque,

paraît il, "on a toujours fait comme ça, et ça a toujours fonctionné, de quoi vous plaignez vous".

Par yapasdequoi

Si "on a toujours fait comme ça", pourquoi faire voter l'AG ?

Vous pouvez voter "contre" et si la résolution est adoptée (en dépit du bon sens, de la loi et du règlement de copropriété...) vous la contestez au tribunal selon l'article 42.

NB : Avocat obligatoire (et aussi quelques économies pour avancer les frais)

Par AGeorges

Bonsoir Ernicio,

La première résolution est illégale au sens des articles 24 et 25 qui sont d'ordre public. Ce sont de petits arrangements du Syndic pour simplifier sa gestion et mettre ses bricolages sous la responsabilité du Syndicat.

Quant à faire décider d'ignorer les clés spécifiques, c'est du truandage pur et simple. Une résolution associée à une clé spéciale n'est, le plus souvent, ni votée ni financée par tout le monde. Pour ne pas se mettre à dos quelques copropriétaires, le Syndic propose en fait de faire voter et de faire payer tout le monde parce qu'il s'est trompé dans ses associations ou n'est pas capable de gérer la clé spéciale.

J'ai un exemple similaire chez moi avec un Syndic qui n'a rien compris aux charges par escalier comme le RCP les définit. J'ai eu un autre exemple auparavant avec des travaux imputés à une clé spéciale alors qu'ils contenaient une partie à distribuer aux tantièmes généraux. Depuis trois ans, aucun comptable des 2 Syndics qui se sont succédés n'a été capable de corriger.

Et sur l'argument "on a toujours fait comme ça", il faut répondre :

- Ah cela fait donc des années que notre comptabilité n'est pas gérée correctement (ni en conformité avec les lois) !

Par Nihilscio

Concrètement, de quoi s'agit-il ?

Par Ernicio

Concrètement, j'ai assigné le syndicat sur plusieurs points et le syndic tente de ratifier les problèmes, maladroitement. Vos observations confirment clairement que des problèmes persistent dans la formulation des résolutions.

En ce qui concerne le premier point, j'ai assigné le syndicat des copropriétaires en raison du fait que le conseil syndical a dépensé près de 10 000 euros pour repeindre un hall d'entrée, sans avoir obtenu de vote en assemblée générale ni effectué de mise en concurrence.

Quant au second point, des travaux de ravalement doivent être entrepris selon la clé de répartition des charges spéciales, mais le syndic les a fait voter en tant que charges communes générales. J'ai exprimé mon opposition à cette décision.

Actuellement, le syndic tente d'introduire des résolutions douteuses pour contourner ces problèmes, mais ces actions ne font que créer de nouvelles difficultés. Quoi qu'il en soit, je vous remercie pour vos éclaircissements sur cette situation.

Par pigeon

Bonsoir Ernicio,

Ces résolutions, allant à l'encontre même de ce que dit notre règlement de copropriété, sont-elles recevables ?

Pour ajouter mon grain de sel, je vous répondrais que le terme "recevable" que vous utilisez m'échappe un peu.

Le problème est simple :

- une copropriété ne peut pas décider quoi que ce soit qui aille à l'encontre de la loi de 1965, ni de n'importe quel autre texte d'ordre public;

- elle ne peut pas non plus méconnaître son propre règlement de copropriété, qui vous est opposable, et sur la base duquel vous avez acheté;

- si elle le fait, rien ne vous empêche de vous désolidariser du syndicat en étant opposant, et de contester s'il y a matière à le faire par ailleurs. Ce qui est clairement le cas, comme l'a bien expliqué AGeorges.

Si vous n'êtes pas d'accord avec la qualification des travaux de peinture qu'adopte votre syndicat, rien ne vous interdit de le faire : votre syndicat qualifie des travaux d'une certaine manière, c'est juste son opinion, vous êtes en droit de ne pas être d'accord sur le seul principe. Que cela soit suite à une proposition du syndic ne change rien à l'affaire.

Je connais bien les grosses ficelles des syndics (ou des conseillers syndicaux) pour tenter de ratifier leurs exactions, et vous nagez visiblement en plein dedans. Cependant, attention à deux choses :

1) la jurisprudence admet que des travaux irrégulièrement réalisés deviennent réguliers dès lors qu'ils sont régulièrement ratifiés (je peux vous communiquer quelques références sur le sujet si vous le souhaitez, mais si vous avez fait assigner votre syndicat, votre avocat devrait vous conseiller aussi bien que moi),

2) l'absence de mise en concurrence n'entraîne pas la nullité des décisions régulièrement prises par ailleurs (pas de nullité sans texte).

Bonne soirée.

B

Par isernon

bonjour,

il ne faut pas oublier que le syndic et les conseillers syndicaux sont élus par l'assemblée générale des copropriétaires qui choisit également le président de l'A.G.

c'est donc à eux de faire le bon choix.

salutations

Par AGeorges

Bonjour Ernicio,

Actuellement, le syndic tente d'introduire des résolutions douteuses pour contourner ces problèmes,

Si je comprends bien la situation, vous avez assigné le Syndicat, la justice n'a pas encore tranché, le temps à passé, une nouvelle AG arrive et le Syndic essaye, dans cette nouvelle AG de faire prendre des décisions qui rendraient caduque votre assignation.

Si c'est bien le cas, vous n'aurez malheureusement pas le choix. Il va vous falloir A NOUVEAU assigner le Syndicat sur ces nouvelles résolutions si elles "passent".

Si elles sont rejetées, rien ne viendra contredire votre assignation antérieure et, normalement, le Syndicat sera condamné.

Par contre, dans ce dernier cas, en principe, le Conseil Syndical n'étant pas une entité décideuse, le Tribunal devrait considérer que le seul coupable, pour avoir fait exécuter des travaux non votés, est le Syndic, et les 10.000? devraient être pour sa poche.

Vous comprendrez donc pourquoi il cherche des échappatoires !

Par Nihilscio

L'irrégularité de la décision de travaux peut être corrigée par une ratification votée en assemblée générale. En cette hypothèse, la contestation de la décision aura été inutile.

Si l'assemblée générale refuse la ratification, s'élèvera un litige avec le syndic. On ne peut prédire que le syndic y sera intégralement de sa poche. C'est à la discrétion du juge qui devra composer entre deux principes contradictoires, la responsabilité du mandataire qui agit au-delà de son mandat d'une part et la prohibition de l'enrichissement injustifié d'autre part. Les membres du conseil syndical, qui doivent obligatoirement être assurés en responsabilité civile, peut aussi, selon les circonstances, être engagée.

Le projet de seconde résolution invite les copropriétaires à ratifier les travaux quelle que soit la répartition. Dans l'hypothèse d'une ratification, la répartition sera celle qui sera ordonnée par le juge. La contestation de la répartition non

conforme au règlement de copropriété qui été adoptée par l'assemblée générale aura été utile.

Par AGeorges

En cette hypothèse, la contestation de la décision aura été inutile.

C'est conclusion à apparence définitive est un peu simpliste.

En réalité, même si la résolution est votée, comme elle est illégale en elle-même, il est possible de la contester.

Rappelons ici, que, pour moi, la contestation d'une résolution peut se baser sur deux éléments, sachant que vous devez toujours avoir voté CONTRE ou équivalent :

1. Une anomalie globale portant sur la convocation ou autres points généraux vous ouvre la porte de la contestation. Dans ce cas, vous n'avez PAS à justifier votre demande d'annulation. Le seul fait d'avoir voté contre suffit.
2. Aucune anomalie globale n'a été détectée dans la gestion de l'AG, mais la résolution est contestable en elle-même. Dans ce second cas, vous devez démontrer pourquoi et fournir TOUS les éléments au Tribunal. Ce n'est pas le rôle de ce dernier de faire ce travail à votre place.

Donc, si les résolutions "légalisant" les actions illégales antérieures sont contestées, votre assignation antérieure n'aura pas été inutile. Et si la 1e assignation n'est pas encore passée en justice, vous pouvez demander à faire fusionner les deux, ce qui pourrait bien raccourcir les délais globaux. Le tribunal peut aussi, devant l'évidence de tentative de triche, conclure plus facilement.

Ce qui n'est pas une raison pour vendre la peau de l'ours ...

Par Nihilscio

J'ai assigné le syndicat des propriétaires en raison du fait que le conseil syndical a dépensé près de 10 000 euros pour repeindre un hall d'entrée, sans avoir obtenu de vote en assemblée générale ni effectué de mise en concurrence.

Il n'y a rien d'illégal à repeindre la cage d'escalier.

Il y a deux irrégularités en ce qui concerne la prise de décision :

- l'absence de mandat du syndic pour les commander,
- l'absence de concurrence.

La première est une cause de nullité mais elle est régularisable.

La seconde n'est pas une cause de nullité.

Si l'assemblée ratifie, il n'y a plus de motif pour faire prononcer la nullité de la décision de travaux.

Evidence d'une tentative de triche ... Pas évident du tout.

Par Ernicio

Bonjour,

Merci pour ces précisions. Il y a quelques aspects des procédures dont je ne suis pas encore bien familier, mais je commence à comprendre l'idée générale.

AGeorges, j'ai bien compris la nécessité d'une deuxième assignation, et je vous remercie de confirmer que la première assignation ne sera en rien impactée par une éventuelle ratification postérieure. Ce point me tourmentait un peu, je trouvais en effet trop simple de laisser quelqu'un déposer une assignation, et donc dépenser la somme conséquente associée, puis de la contourner simplement en faisant régulariser tout cela avant le jugement.

Nihilscio, merci pour votre intervention, cela est désormais plus clair pour moi. J'aimerais que ça le soit tout autant pour les autres copropriétaires.

Par Nihilscio

A la date T1 vous contestez en justice la régularité d'une dépense de 10 000 ? de peinture du hall d'entrée au motif qu'elle n'a pas été décidée par un vote en assemblée générale.

Le tribunal vous donnera raison et dira qu'à la date T1 vous n'aviez pas à payer votre quote-part de ces 10 000 ?.

Mais entre-temps à la date T2 l'assemblée vote, afin de régulariser la dépense, 10 000 ? de travaux de peinture sur le

hall d'entrée.

Puisque la dépense aura été décidée par l'assemblée générale, elle sera régulièrement répartie entre les copropriétaires et vous ne pourrez échapper à payer votre quote-part.

Finalement, si l'assemblée ratifie la dépense, vous ne serez pas reconnu débiteur à la date T1 mais vous le deviendrez à la date T2 et il ne vous servira à rien d'assigner le syndicat une deuxième fois parce que le tribunal vous donnera tort cette deuxième fois.

Par Ernicio

Je n'avais pas vu les choses sous cet angle, merci.