

## Légalité de résolutions pour une AG

---

Par clairdelune

Bonjour,

Je souhaiterais proposer des résolutions à mettre à l'ordre du jour de notre prochaine assemblée générale. Les voici :

1)

Titre : Mandat du syndic d'agir en justice, le cas échéant, contre tout copropriétaire responsable de nuisances

Majorité : article 24

Corps : L'assemblée générale autorise le syndic à engager toute procédure amiable ou judiciaire à l'encontre de tout copropriétaire qui serait responsable de nuisances et qui aurait déjà été mis en demeure de cesser ces nuisances.

2)

Titre : Imputation des frais engagés en cas de nuisances

Majorité : article 24

Corps : L'assemblée générale autorise le syndic à imputer tous les frais qu'il doit engager dans une situation de nuisances (nettoyage, commissaire de justice) au seul copropriétaire responsable de ces nuisances.

3)

Titre : Interdiction de pénétrer pour les livreurs de nourriture

Majorité : article 24

Corps : L'Assemblée générale décide d'interdire l'entrée dans la résidence de tout livreur de nourriture. Les copropriétaires souhaitant se faire livrer de la nourriture devront récupérer leur livraison en dehors de la résidence.

4)

Titre : Adhésion du conseil syndical à l'ARC

Majorité : article 24

Corps : L'Assemblée générale autorise le conseil syndical à adhérer à l'association ARC pour un montant maximal de 500?.

5)

Élection d'un syndic professionnel

Majorité : article 24

Corps : L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne XXXX en qualité de syndic professionnel dont le contrat d'un montant de XXX euros (donné en annexe). Son contrat démarrera à compter du JJ/MM/AAAA.

Ma question est la suivante : ces résolutions peuvent-elles légalement être posées et votées lors d'une assemblée générale de copropriété ?

Je vous remercie pour vos précieuses réponses.

---

Par yapasdequois

Bonjour,

Rien n'est interdit.

Les copropriétaires ont même le droit de voter une résolution illégale. Mais elle pourrait être contestée très facilement.

Mes commentaires :

1/ pour agir en justice il faut un budget. une résolution "de principe" ne sert à rien sans budget

2/ c'est contestable puisque sans preuve le syndic ne peut pas imputer des frais à un seul copropriétaire. Seul un juge

peut l'y autoriser

3/ c'est une atteinte aux droits individuels des copropriétaires. Et pourquoi pas les livraisons en général ? Ou même de recevoir des invités ? ou de sortir sans autorisation ? on appelle ça une prison ....

4/ le CS est déjà autorisé par l'article 21. résolution inutile.

5/ résolution classique. pourquoi posez vous la question ? vous n'avez pas de syndic ?

---

Par Nihilscio

Bonjour,

1. L'autorisation exigée ne peut être une autorisation générale. Elle ne peut être valablement donnée que cas par cas, la personne à attaquer devant être nommément désignée.

2. Le syndic y est déjà autorisé par la loi. Votre résolution n'apporterait rien. La difficulté pour l'appliquer serait que le plus souvent le copropriétaire concerné n'admet pas les faits qui les sont reprochés, n'accepte pas de payer et que le syndic n'a pas les preuves qui permettraient de le faire condamner en justice.

3. La légalité d'une telle interdiction serait très discutable au regard de l'Article 9 de la loi du 10 juillet 1965. Quoi qu'il en soit ceux qui se font fréquemment livrer des pizzas ne changeront pas leurs habitudes et vous n'allez pas embaucher des vigiles pour interdire aux livreurs de pizzas de pénétrer dans la résidence.

4. OK

5. OK

---

Par Isadore

Bonjour,

La résolution 3 est inapplicable puisque gravement attentatoire aux libertés individuelles, et peut même mettre en danger une personne vulnérable en empêchant les portages de repas. Même si elle est votée le syndic n'aura pas le droit de l'appliquer, à peine de devoir indemniser le copropriétaire lésé.

Et puis c'est complètement idiot, au sens où tout le monde peut un jour avoir besoin de se faire livrer. Il suffit d'une mauvaise chute pour avoir besoin d'un service de livraison pour ses repas ou ses courses pendant quelques semaines.

---

Par clairdelune

Bonjour à tous,

Je vous remercie yapadequois, Nihilscio et Isadore pour vos réponses.

Voici quelques remarques pour voir si j'ai bien compris :

1/ La résolution n°1 ne peut pas être posé de manière général. Il faut nécessairement citer un copropriétaire responsable de nuisances pour que cette résolution soit valable.

2/ Je note qu'en l'état et posée ainsi, cette résolution n'apporte rien. L'idée était d'imputer à des copropriétaires responsables de nuisances les frais de commissaires de justice engagés pour démontrer ces nuisances.

3/ La résolution n°3 semble donc illégal d'après vos dires. J'aimerais préciser que la livraison de nourriture dont je parlais concerne tout ce qui est livraison du type UberEats, Deliveroo, etc. Il se trouve que certains copropriétaires commandent quasiment chaque jour sur ces plateformes. Ces livraisons ont lieu le soir à partir de 21h30, parfois même à minuit, ce qui engendre des nuisances sonores sans compter que ce sont des dizaines et des dizaines de livreurs qui connaissent désormais le code d'entrée de la résidence, ce qui pose de gros problèmes de sécurité.

Il est quand même absurde qu'on doive désormais voter pour accorder l'autorisation à la police municipale de pénétrer dans les parties communes mais que des livreurs de nourriture peuvent eux entrer sans autorisation dans la résidence.

Est-ce que la résolution n°3 peut devenir valable si on la restreint uniquement aux livreurs de fast-food et le soir (après

21 heures par exemple) ?

4/ Je comprends que cette résolution est valable mais peut-être pas utile.

5/ Je comprends que cette résolution est valable. @yapasdequo : notre syndic ne souhaite pas se représenter.

Merci à tous pour vos réponses.

---

Par Charles94

Bonjour,

Citation :

5)

Élection d'un syndic professionnel

Majorité : article 24

L'élection du syndic se fait à la majorité de l'article 25, c'est à dire la majorité des tantièmes des présents, des représentés ET des absents.

Si le vote a obtenu 30% des tantièmes de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Donc, il vous faut au moins 30% de votants Pour. Sinon, il faut une autre AG.

<https://www.informationsrapidesdelacopropriete.fr/courriers-des-lecteurs-syndic-de-copropriete/4333-n-636-majorite-pour-designer-le-syndic-de-copropriete>

---

Par yapasdequo

Votre résolution 3 reste illégale.

Mieux vaut étudier une meilleure sécurité d'accès qu'un digicode comme par exemple des badges individuels et une ouverture à distance via interphone.

---

Par Isadore

Il est quand même absurde qu'on doive désormais voter pour accorder l'autorisation à la police municipale de pénétrer dans les parties communes

Il s'agit du cas où la police municipale souhaite pouvoir entrer sans y être invitée. Il n'y a jamais eu besoin d'un vote en AG pour qu'une personne, policier ou livreur ou invité, puisse pénétrer dans les parties communes à l'invitation d'un des occupants.

Votre résolution 3 cible toute livraison de nourriture, y compris celles qui seraient mises en place au profit de personnes âgées, malades, handicapées, enceintes...

Même en admettant qu'il soit légal d'empêcher les livraisons "commerciales" et que vous la reformuliez, ça pose encore des problèmes juridiques. Une personne incapable de se déplacer se verrait de fait interdire d'avoir recours à ce genre de livraison. C'est discriminatoire.

Et je ne vous parle pas des problèmes pratiques pour appliquer une telle résolution. Vous n'allez pas créer une brigade de surveillance avec contrôle des livraisons.

Franchement, le système avec code d'accès est assez peu sécurisé. Ca limite les intrusions, mais ça ne vaut pas un système avec badges et visiophone.

Et pour ce qui est des nuisances sonores liées aux livraisons : est-ce que les occupant allant chercher leur commande feraient moins de bruit que les livreurs ?

---

Par clairdelune

Bonsoir à tous,

Je vous remercie de vos réponses.

@Isadore

Oui, cela ferait moins de bruit si les copropriétaires allaient chercher leur livraison car les livreurs font du bruit dans les parties communes quand ils viennent livrer (sonnette qui retentit plusieurs fois, porte, etc). Ces livraisons ont lieu entre 21h30 et 22h30 presque chaque jour depuis plusieurs mois.

Je comprends en tout cas que la résolution n°3 est illégale. Ma question est la suivante : quelle résolution pourrais-je proposer de façon à faire cesser ce type de nuisance ?

Merci d'avance à tous.

---

Par yapasdequois

Les nuisances doivent être traitées en direct auprès des responsables, en commençant par signaler la gêne aux copropriétaires concernés.

Un affichage du syndic pour rappeler les consignes de tranquillité peut aussi être utile.

Si ces livraisons sont si bruyantes, voyez aussi comment mieux insonoriser vos paliers.

---

Par isernon

bonjour clair de lune,

vous indiquez que l'accès à votre immeuble se fait à l'aide de digicode, dont le tout le monde connaît le code après un mois.

proposez à votre A.G. un système d'accès plus sécurisé, système vigik incopiable, système d'appel vidéo avec ouverture à distance...

salutations

---

Par clairdelune

Bonsoir à tous,

Merci pour vos réponses.

@yapasdequois

Les responsables sont déjà au courant et continuent. Il y a déjà des mots indiquant cela aussi.

@isernon

Il y a déjà un vigik mais aussi ce digicode. Puis-je demander à ce qu'on désactive le digicode pour ne garder que le vigik ?

Malheureusement, il y a eu un cambriolage il y a quelques semaines de cela et il se peut que le fait que des centaines de livreurs soient en possession du code soit lié à cela.

J'ai une dernière question pour tous (je reviens au sujet initial). Je propose de modifier la résolution n°1 comme suit :

Titre : Mandat du syndic d'agir en justice, le cas échéant, contre M./MME X

Majorité : article 24

Corps : L'assemblée générale autorise le syndic à engager toute procédure amiable ou judiciaire à l'encontre de M./MME X pour faire valoir les droits du syndicat des copropriétaires dans le cadre d'infractions répétées au règlement de copropriété (non respect de la tranquillité des occupants de l'immeuble par nuisances sonores). Les éventuels frais engagés pour faire valoir ces droits (avocats, etc.) seront imputés à M./MME X.

Cette résolution vous semble-t-elle acceptable ?

Merci d'avance.

---

Par yapasdequois

Vous pouvez demander ... mais il faut un vote en AG pour désactiver le digicode. Le cambriolage récent peut aider à

convaincre les votants.

Article 25 g) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles.

NB : L'installation de vigiks en laissant le digicode actif revient à jeter l'argent par la fenêtre...

Pour votre nouvelle résolution, espérez vous obtenir une majorité pour agir contre MmeX ? Les copropriétaires vont probablement s'abstenir pour "garder de bonnes relations" ou encore pour "éviter des dépenses". Tout dépend qui est réellement gêné par ces livraisons.

---

Par clairdelune

Bonjour yapasdequois,

Il y a déjà un dispositif vigik mais tous les copropriétaires n'ont pas de badge. Il s'agirait uniquement de leur procurer un badge et de désactiver le digicode.

Je ne sais pas si les copropriétaires voteront mais ils constateront en tout cas qu'il y a un réel problème de nuisance avec cette résolution.

Merci pour votre réponse.

---

Par yapasdequois

Vous n'obtiendrez pas la désactivation juste en demandant au syndic. Prévoyez aussi une résolution à voter en AG pour désactiver ce digicode et fournir les vigiks qui manquent (on se demande bien pourquoi).

Il y a de nombreux copropriétaires qui ne lisent même pas les convocations et encore moins s'y rendent. Bref ne mésestimez pas l'inertie d'une copropriété. Et sans majorité, il ne se passe rien.

Faites le tour des absents habituels, demandez des pouvoirs ou qu'ils votent par correspondance.