



Resolutions amendees lors de L'AG

Par SMR13

Bonjour tous et toutes

Je suis nouveau sur ce forum.

Merci beaucoup pour votre aide. Urgent

J'ai besoin vivement d'être aidé pour des résolutions amendées.

J'ai noté 5 résolutions importantes pour qu'elles soient votées. Celles-ci ont été écartées et amendées.

Comment se fait-il que des résolutions ne peuvent pas être entendues, et sans discussions possibles.

C'est terrible.

Vote par correspondance obligatoire.

Pas de moyens pour discuter, visio ou par WhatsApp

1) Répartitions des charges (tantièmes).

2) Fissures gravissimes façades

3) Voisins bruyants.

4) rappel de factures trop payées de l'exercice du syndic en cours.

5) Charges : eau avec compteurs pour chacun des copropriétaires. Le syndic nous calcule l'eau aux tantièmes.

4 ans que cela dure.

Le PV mentionne que des résolutions amendées.

Je suis assimilé défaillant.

SVP Recours au tribunal ou pas ? Sur quel article de loi pour ces abus de refus de votes?

Que puis-je espérer si je perdais le procès, l'opportunité de faire appel?

Merci beaucoup de vos réponses.

Cordialement

SMR

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pourquoi est-ce urgent ?

Pouvez-vous recopier les résolutions avant et après modification.

Et quelle est la date de la notification du PV de L'AG ?

Par AGeorges

Bonjour SMR,

Reprenons vos éléments :

J'ai noté 5 résolutions importantes pour qu'elles soient votées.

Quel est le sens de "j'ai noté" ?

Lors d'une AG, toutes les résolutions sont importantes. Si vous avez voulu en ajouter, il aurait fallu suivre une certaine démarche. "noté" est tout à fait insuffisant dans son sens commun. Il faut rédiger correctement chaque résolution, fournir les documents annexes, et les envoyer assez tôt au Syndic pour qu'il les ajoute dans l'ordre du jour. Une fois dûment ajoutées et figurant dans l'ordre du jour, aucune résolution ne peut être "écartée".

D'ailleurs, quel est le sens de "écartée" ?

On vote une résolution si elle est à l'ordre du jour et qu'elle est bien complète ou qu'elle peut être complétée pendant l'AG. Si la majorité vote CONTRE, elle est rejetée et non écartée.

Et de plus, si l'on écarte une résolution, que veut dire "amendée" ? Quand une résolution n'est pas "votée" car "écartée",

l'amender ne sert à rien !

Donc, SVP, les mots que vous utilisez ne sont pas appropriés. Merci de revoir la formulation du début de votre question.

Enfin, sur cet aspect, le processus d'une AG est bien défini. Il n'est pas possible d'ajouter des résolutions à la volée pendant l'AG. Il y a eu une convocation adressée 21 jours avant à tous les copropriétaires, et cette convocation contient les résolutions qui seront traitées pendant l'AG. Rien de plus et rien de moins.

Voyons vos autres éléments.

- Vote par correspondance

Dans la situation sanitaire actuelle, c'est quasiment interdit. Le Syndic DOIT organiser une AG en présentiel (comme on dit).

- Répartition des tantièmes

Usuellement le Syndic applique la répartition prévue au Règlement de Copropriété. Il n'en est pas responsable.

- Fissures

"Gravissimes" implique un état d'urgence dont le Syndic est obligé de tenir compte. Qui a utilisé cet adjectif ? Un expert ?

- Les voisins bruyants ne peuvent tout au plus que recevoir une LRAR du Syndic qui rappelle le Règlement. Le reste est un conflit entre ces voisins et vous.

- L'ajustement des factures trop payées se fait quand les comptes ont été approuvés? au plus tôt deux mois après la distribution du PV. En principe, des travaux "appelés" puis exécutés donnent lieu à une "résolution-bilan" lors de l'AG qui suit. Par exemple : "nous avons appelé 50?, les travaux ont coûté 48?, le surplus 2? sera remboursé ...".

- L'eau

Est usuellement provisionnée aux tantièmes. Le relevé au moins annuel des compteurs permet de régulariser après l'AG. Un décompte est usuellement fourni dans les documents comptables qui accompagnent la convocation. Par exemple, vous avez provisionné 4x50?, et dépensé 190?, le Syndicat vous doit 10? (le Syndicat, pas le Syndic);

- Le PV mentionne ...

Ce que vous dites (désolé) est incohérent. Pour une AG uniquement par correspondance, il n'est pas possible d'amender une résolution. Cela ne peut se faire QUE pendant une AG en présentiel.

Le Syndic NE PEUT PAS modifier une résolution entre la convocation et le PV dans ce cas. Il n'y est pas autorisé. Le Syndicat pourrait, mais pendant l'AG et comme elle n'a pas lieu physiquement, c'est juste impossible !

Et si cela se produisait, tous les votes POUR deviendraient défallants (ni pour ni contre ni abstention).

Donc, pour l'instant, rien de ce que vous avez écrit n'est clair. Il n'est pas possible de dégager une erreur triviale du Syndic, à part l'histoire de l'AG par correspondance.

SVP, limitez-vous à UN sujet, et précisez-le.

L'article 42 de la loi 65-557 vous permet de contester les résolutions contre lesquelles vous avez voté si elle ont été acceptées par la majorité. Vous avez DEUX mois après la réception du PV pour monter votre dossier, contacter un avocat et assigner le Syndicat par l'intermédiaire du Syndic. Passé deux mois, c'est trop tard.

Ce qui ne vous empêchera pas, à titre particulier, de contester les charges qui vous sont demandées pendant CINQ ans.

Par SMR13

Bonjour

Merci Beaucoup de votre retour.

J'ai fait une action en janvier 2021 (pandémie covid19) pour annuler L'AG de Novembre 2020.

C'est urgent car je suis dans le délai pour une opportunité de faire appel au jugement irrecevable.

Je recherche un autre Avocat car le mien malheureusement est décédé en novembre 2022.

J'essaie d'avoir des conseils pour pouvoir agir dans les délais.

Je me suis mal expliqué, je suis confuse et je m'en excuse.

Parlons du vote par correspondance.

Qu'avez vous besoin comme renseignements ?

Bien à vous,
Cordialement
SMR13

Par yapasdequoi

Pendant la pandémie il a été toléré des AG par correspondance. Et c'est apparemment dans ce cadre que s'est tenue votre AG de Novembre 2020.

Vous aviez 2 mois pour contester les décisions, et vous avez été débouté, n'est-ce pas ?

Maintenant vous voulez faire appel et il vous faut un autre avocat : Contactez le barreau ou encore cliquez sur ce lien :
[url=https://www.forum-juridique.net/devis-avocat/devis-gratuit.php]https://www.forum-juridique.net/devis-avocat/devis-gratuit.php[/url]

Si vous avez été débouté, il faut bien relire le jugement pour comprendre pourquoi et le montrer à votre nouvel avocat. Sans plus d'infos, on ne saura pas vous en dire plus.

Par SMR13

Bonjour

Merci Beaucoup de votre retour.

Oui tout à fait, c'est bien ça.

J'ai fait une action en janvier 2021 (pandémie covid19) pour annuler L'AG de Novembre 2020.

J'essaie d'avoir des conseils pour pouvoir agir dans les délais, mon avocat est décédé en novembre 2022.

Je me suis mal expliqué, je m'en excuse.

Le PV m'a été notifié le 7 janvier 2021.

Si besoin je peux vous communiquer par message privé le numéro RG.

Bien à vous,
Cordialement
SMR13

Par Nihilscio

Bonjour,

J'ai fait une action en janvier 2021 (pandémie covid19) pour annuler L'AG de Novembre 2020.

Sur quels motifs demandiez-vous l'annulation de l'assemblée générale de 2020 ?

Quel est le jugement rendu ?

Par AGeorges

Re SMR,

C'est urgent car je suis dans le délai pour une opportunité de faire appel au jugement irrecevable.

Irrecevable ne semble être que votre opinion. Si vous ne qualifiez pas cette opinion, cela ne nous mènera à rien.

J'ai fait une action en janvier 2021 (pandémie covid19) pour annuler L'AG de Novembre 2020.

Les AG par correspondance, sous la quasi seule responsabilité du Syndic ont été admises pendant la pandémie. Cela n'a rien d'anormal. Mais un certain nombre de Syndics ont fait un peu n'importe quoi. Cependant, des bulletins de VpC ont été adressés au Syndic, ils ont été dépouillés, normalement le résultat a été transcrit dans un PV et votre Président de Conseil Syndical a approuvé le PV.

Vous avez assigné le Syndicat, apparemment dans les délais, et il y a ensuite eu des audiences, pas forcément beaucoup vu les délais des tribunaux. Dans votre assignation initiale, puis dans ces audiences, vous avez eu la possibilité de détailler vos griefs.

Mais vous avez été (apparemment) débouté.

Vous ne dites pas pourquoi, ni n'expliquez vraiment vos griefs. Dans une AG par correspondance, on ne peut pas amender une résolution, sinon, tous les votes POUR sont "annulés" et la résolution n'est pas votée.

Que reprochez-vous ? Le PV n'est pas conforme aux votes ?

Votre Président de Conseil Syndical a signé. Lui, dit que c'est OK.

Vous avez été déclaré défaillante. Est-ce pour TOUTES les résolutions ? Avez-vous renvoyé votre formulaire de vote ? L'avez-vous raturé ? Avez-vous changé des textes ? (ce qui impliquerait que vous ayez été notée défaillante pour le vote concerné - c'est la loi).

Je vous rappelle qu'en tant qu'opposante (ou défaillante), vous pouvez demander au Syndic communication de TOUS les bulletins de vote par correspondance pour les vérifier vous-même.

Par SMR13

Les motifs d'annulation sont

1) Que le procès-verbal de l'assemblée générale indique comme lieu chez Syndic et adresse alors que le formulaire de vote le lieu est indiqué chez la présidente du CS.

Il y a erreur susceptible d'entraîner l'annulation de l'AG.

2) que la mention de l'article 42 de la loi du 10 Juillet 1965 n'apparaît pas dans le procès-verbal.

Cordialement

SMR

Par AGeorges

SMR,

J'ai écrit dans les délais pour inscrire à l'ordre du jour des résolutions qui ont été simplement mentionnées sur le PV par "cette résolution ne demande pas de vote.

Exemple d'une de ces résolutions:

Fissures : l'Assemblée générale prend acte de ces informations.

Comment appelle-t-on ces résolutions qui n'ont pas été traitées.

Pour reprendre votre texte de MP qu'il est mieux de traiter sur le fil principal.

Si vous considérez que des fissures doivent être abordées en AG, c'est à vous de rédiger une résolution complète dans ce sens. Faire venir un expert, obtenir des devis, présenter le dossier complètement en annexe de la résolution et écrire une résolution comme :

- "Traitement des fissures ... selon devis (...). Budget prévu : x?, appels de fonds ... travaux vers le ...," et une autre résolution pour "le suivi administratif et technique du Syndic" et une autre résolution pour "l'assurance DO" si nécessaire.

Le Syndic n'a aucune obligation de faire ce boulot à votre place.

Evidemment, sauf si vous êtes spécialiste en fissures, ce n'est pas la bonne démarche. Il faut que vous contactiez le Conseil Syndical pour discuter du sujet, et selon le cas, leur faire étudier le sujet (c'est leur boulot). Vous pouvez aussi notifier (LRAR) la présence de ces fissures au Syndic en lui demandant d'agir sans délai au nom de l'urgence ...

Demander d'ajouter une résolution incomplète ne mène à rien.

Le minimum aurait été de demander l'intervention d'un expert pour analyser si les fissures sont esthétiques ou pas (sans conséquence sur la solidité du bâtiment).

Par AGeorges

SMR,

Votre motif 1 a peu de chance d'être retenu par le tribunal. Pour une AG par correspondance, l'adresse ou aurait lieu une AG non "tenue" physiquement n'a aucune importance.

Ce qui est important est l'adresse où les formulaires de votes doivent être adressés.

Il en va de même pour l'heure.

Je connais un Syndic qui a mis l'heure de RV avec le CS pour vérifier le dépouillement et le PV. N'importe quoi !

L'AG est dématérialisée totalement. En fait, elle a "lieu", dans le temps, dans les TROIS jours pendant lesquels le Syndic a reçu les formulaires de vote et les dépouille.

Votre motif 2 est correct (s'il est vérifié).

L'article 18 du décret du 17 mars 1967 dispose que le procès-verbal d'une assemblée générale doit reproduire l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Avec un motif valide, vous pouvez demander l'annulation des résolutions CONTRE lesquelles vous avez voté ou pour lesquelles vous avez été défaillante.

Vous ne pouvez rien faire pour le reste.

Par exemple, si les fissures sont graves, il faut faire une autre action. Attaquer le Syndic pour négligence, non-traitement d'une urgence qui vient de son devoir de gérer la copropriété. Ou proposer un autre Syndic.

Par Nihilscio

Les motifs d'annulation sont...

Et quelle a été la réponse du tribunal ?

Par SMR13

Merci à tous de vos retour de vraiment c'est tres sympa.

Sur le pv, l'article 42 ne figure pas.,
Il est écrit sur le jugement :

Motifs

L'article 42 alinea 2de la loi du 10 juillet 1965 dispose que les actions en contestation des decisions des assemblées generales doivent, à peine de decheance, être introduites par les copropriétaires opposants ou defaillants

Dans un delai de 2 mois

a compter de la notification du pv d'aG, sans ses annexes.cette notification est realisee par le syndic dans le delai d'un moisa compter de la tenue de l'AG

Par ailleurs, de jurisprudence constante, un copropriétaire ne peut demander l'annulation de l'entièreté d'une ag des lors qu'il a vote en faveur de certaines decisions.

En l'espèce, ill ressortdu pv de l'ag produit par "A" a non seulement participé au vote mais que " A" a également voté Pour les résolutions suivantes , precision faite que ces 2 dernieres ont ete adoptees.

Donc par ces motifs

Declare irrecevable la demande en annulation de m'ag (en date) de "A"

Le vote de correspondance à ete complete par moi.

J'ai rajoute RGE pour des travaux.

Merci

Par yapasdequoi

Votre demande d'annulation de l'AG a été rejetée par le tribunal pour la raison que vous avez participé au vote et donc n'étant défaillant que sur certaines résolutions, il fallait demander l'annulation de celles-ci et pas de l'AG entière.

Votre avocat aurait dû vous prévenir, mais comme il est décédé, les recours contre lui sont sans objet.

Pour la suite, je n'ai pas compris sur quel motif vous souhaitez faire appel, mais si ce sont des demandes différentes de celles de la première instance c'est inutile.

Vu la clarté de votre exposé et les infos que vous distillez par MP aux uns ou aux autres, il sera impossible de donner plus de conseils sur cette procédure.

Franchement, vous devriez plutôt vous intéresser aux sujets de fond plutôt que de poursuivre des chimères d'irrégularités sur cette AG de 2020 et d'avoir raison à tout prix, ce qui semble extrêmement douteux.

Quid des AG de 2021 ? 2022 ? et bientôt 2023 ?

Avez vous enfin décidé de rédiger des résolutions qui peuvent être votées ? avec des devis lorsque ça le nécessite ? et de les transmettre au syndic par courrier RAR comme le prévoit la loi ?

Par AGeorges

SMR,
Tout est, hélas, normal.
Votre avocat N'aurait jamais dû vous engager dans cette voie, et votre appel ne servira à rien.
--> Votre (unique) motif est recevable.
--> Il ne vous permet, ce motif, que de demander l'annulation des résolutions CONTRE lesquelles vous avez voté ou pour lesquelles vous avez été défaillante.
Il ne vous permet PAS de demander l'annulation de TOUTE l'AG.

Par SMR13

Du coup, Il n'y a pas eu d'AG depuis 2020.
3 ans sans AG.
Est-ce normal?
J'ai une expertise en cours rapport favorable pour refaire la toiture..

Désolé pour le message MP, j'ai repris le fil des conversations.

Par AGeorges

Et, pour mémoire, vous ne pouvez pas compléter un vote par correspondance.
On ne sait non plus pas trop ce dont vous parlez pour les travaux. S'il ne s'agit pas de travaux aidés, la condition RGE n'est pas obligatoire. Mais une rature peut annuler votre vote.
Il faut que vous compreniez que le formulaire de vote par correspondance n'est PAS un document d'échange, et que ce que vous pouvez y inscrire ne sera PAS vu par les autres copropriétaires avant que le vote ne soit traité.
C'est donc inutile.

NB. Je ne vous gronde pas, n'est-ce pas ! Je vous dis juste les choses comme elles sont ...

Par Nihilscio

Il n'est pas normal qu'il n'y a pas eu d'AG pendant trois ans. Le mandat du syndic ne peut durer plus de trois ans. Le mandat de votre syndic est donc près d'avoir expiré s'il n'a pas déjà expiré.
Vous pouvez prendre l'initiative d'une convocation de l'assemblée générale ou demander au président du tribunal judiciaire la nomination d'un administrateur provisoire.

Par AGeorges

Du coup, Il n'y a pas eu d'AG depuis 2020.
3 ans sans AG.
Est-ce normal?

SMR, le fait que vous ayez été mal conseillée ne veut pas dire que votre Syndic est tout blanc.
Un Syndic est obligé, sauf conditions légales spécifiques, d'organiser une AG UNE FOIS PAR AN, et ce dans les six mois de la clôture de l'exercice. Il serait intéressant de savoir pour combien de temps a été élu le Syndic lors de l'AG de 2020. Pour mémoire, les AG sont indépendantes. Avoir contesté celle de 2020 ne doit pas avoir de conséquence sur celle des 2021 puis les suivantes.
A moins que votre Syndic ne soit un caractériel qui a été vexé de votre assignation et ne fasse plus que le minimum !
Ne pas organiser d'AG est une faute professionnelle.

Votre sujet évolue trop .
Ouvrez un autre fil. Expliquez où vous en êtes au niveau copropriété. Que fait votre Conseil Syndical ? Il y a des moyens pour soit forcer le Syndic à faire une AG, soit en organiser une vous-même.
Il faudrait savoir si vous avez encore un Syndic (la date d'expiration de son contrat doit figurer dans le PV de la dernière AG tenue).

Par yapasdequoi

En effet on est bien loin du début de cette discussion.

Je ne vois toujours pas ce qu'il y a d'urgent concernant cette AG de 2020. Tout semble plutôt bien refroidi et mal engagé pour un appel.

Il n'y a pas eu d'AG depuis 2020 ?

Il y a eu des appels de fonds ? des travaux réalisés ? ou le syndic est aux abonnés absents ?

Que fait votre conseil syndical ?

Article 8

Modifié par Décret n°2019-966 du 18 septembre 2019 - art. 8

La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoise un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du présent décret.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent article, la convocation est notifiée au syndic.

Par SMR13

Ok

J'ouvrirais un nouveau sujet.

Merci et bon dimanche

Par SMR13

AGeorges

Une dernière chose svp.

J'apprends mes erreurs.

Quand vous dites :

Votre motif 2 est correct (s'il est A vérifié).

L'article 18 du décret du 17 mars 1967 dispose que le procès-verbal d'une assemblée générale doit reproduire l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Avec un motif valide, vous pouvez demander l'annulation des résolutions CONTRE lesquelles vous avez voté ou pour lesquelles vous avez été défaillante.

Est-ce que cela peut être envisagée

pour le motif du renouvellement du syndic pour une durée de 3 ans (fin d'exercice Août 2023).

J'ai voté contre et la résolution est adoptée.

SMR

Par yapasdequoi

Pour contester selon l'article 42, il vous faut

- un motif valide

- le faire dans les 2 mois

il est LARGEMENT trop tard.

Et les 3 ans arrivent à échéance en novembre prochain, puisqu'il ne s'est rien passé pendant 3 ans (pas d'AG ? pas de budget ? pas d'appels de fonds ?) il serait temps de s'en soucier plutôt que de ressasser cette AG de 2020.

Par AGeorges

SMR,

Je réponds puisque vous vous adressez à moi.
Est-ce que cela peut être envisagée
pour le motif du renouvellement du syndic pour une durée de 3ans (fin d'exercice Aout 2023).
J'ai voté contre et la résolution est adoptée.

OUI, les conditions "Avoir voté CONTRE" et "Avoir un motif pour contester" sont nécessaires. MAIS elles ne sont pas suffisantes : Il faut le faire dans les DEUX Mois comme il a été dit.

Alors, la question se pose :

Dans votre appel, pouvez-vous transformer votre demande qui était "Annuler toute l'AG" en "Annuler la résolution d'élection du Syndic" ???

Cela se défend. Un avocat pourrait plaider l'abandon de la demande d'annulation générale et son remplacement par les seules résolutions CONTRE lesquelles vous avez voté.

C'est un point de procédure sur lequel je ne peux me prononcer de façon ferme.

Par contre, annuler une élection de Syndic rétroactivement sur presque TROIS ans pourrait avoir des conséquences importantes et négatives pour la copropriété. Il faut donc penser soigneusement au bien commun et laisser de côté les vexations personnelles liées à un Syndic qui parait vous ignorer.

Par Nihilscio

L'article 18 du décret du 17 mars 1967 dispose que le procès-verbal d'une assemblée générale doit reproduire l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le non-respect de cette prescription n'est pas sanctionnée par la nullité de l'assemblée générale mais par la nullité de la notification du procès-verbal.

Est-ce que cela peut être envisagée
pour le motif du renouvellement du syndic pour une durée de 3ans (fin d'exercice Aout 2023).
J'ai voté contre et la résolution est adoptée.

Si le procès-verbal ne vous a pas été valablement notifié, vous pouvez contester la légalité d'une résolution à laquelle vous vous êtes opposée au-delà du délai de deux mois mentionné à l'article 42 de la loi. Vous pouvez contester l'élection du syndic. Le succès de la contestation dépendra du motif pour lequel vous demanderez l'annulation de la désignation du syndic. En quoi est-elle illégale ?

Dans votre appel, pouvez-vous transformer votre demande qui était "Annuler toute l'AG" en "Annuler la résolution d'élection du Syndic" ???

Non : article 564 du code de procédure civile.