



Résolutions transformées Ag

Par Romypat

Bonjour

Après trois années de mail et recommandé au syndic et conseil syndical pour leur demandé le remboursement de 3 résolutions de travaux non exécutés ou votés à deux reprises sur 3 années présent en annexe 5 (ils nous faisait passés par des illuminés)nous avons envoyés un recommandé afin que nos résolutions sois votés au remboursement mais dans la convocation nos résolutions avec justificatif de 4 pages ont été transformés en une demi page A4 sans justificatif et écrit : pour ou contre ce courrier ? Avec comme explication dessous que le conseil syndical attesté que les travaux avait était exécutés et les factures validées mais cela est faux puisqu' ils ont passés deux résolutions de travaux en annexe 4 avec une écriture comptable de 0.01 c pour crédités les sommes et le reste en fond de travaux (preuve à l'appui ainsi que l'attestation de l'entreprise qui n'a jamais exécuté les travaux) A L'AG nous avons portés les documents mais la présidente a nier en affirmant que les travaux avait été exécutés. Aux yeux des 250 autres copropriétaires nous passeront une fois de plus pour des illuminés. Ou serais partis cet argent sans notre acharnement ?

Que pouvons-nous faire pour que la vérité soit rétablie à tous les copropriétaires ? L'AG a eu lieu le 10/08/2023. Merci pour votre aide . Bien cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Consultez un avocat.

Vous pouvez contester le vote (avec des arguments solides) dans les 2 mois après notification du PV, à condition d'être opposant à la résolution contestée.

Toutefois, j'ai l'impression que vous partez dans tous les sens, 4 pages pour justifier quoi exactement ?

Il y a un compte travaux : il doit être soldé à la fin des travaux et l'AG doit décider de ce que devient le solde.

Si les travaux ont été votés, payés mais n'ont pas été réalisés il faut un constat d'huissier pour le prouver et mettre en demeure le syndic de les réaliser.

Par Romypat

Ci joint 2 pages de résolutions et j'y avait joint 2 pages des annexes 5 .

Objet : Demande d'inscription de 6 questions à l'ordre du jour.

Lettre Recommandée avec Accusé de Réception

Madame, Monsieur,

Copropriétaire faisant partie de la copropriété située, je vous demande de bien vouloir mentionner six (6) questions à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale. Je vous prie d'inscrire ces résolutions de la manière suivante :

Résolution n° 1 :

Annulation des travaux de toiture de l'accueil jamais réalisé votés à l'AG de 2019 ? résolution n°14

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide d'annuler les travaux de toiture de l'accueil votés lors de l'assemblée générale de 2019 (résolution n°14) qui n'ont jamais été réalisés.

Résolution n° 2 :

Remboursement au fonds travaux la somme prélevée sur ce compte de 9 075,80 ?

Projet de résolution :

En conséquence de la précédente résolution, l'assemblée générale demande au syndic de rembourser au fonds travaux la somme prélevée de 9 075,80 ?

Résolution n° 3 :

Annulation des travaux de pompe de relevage de la loge jamais réalisés votés à l'AG de 2019 ? résolution n°09
L'assemblée générale décide d'annuler les travaux de la pompe de relevage de la loge votés lors de l'assemblée générale de 2019 (résolution n°09). Ces travaux ont fait l'objet d'un vote lors de l'assemblée générale de 2022 (résolution n°09) et ont été réalisés.

Résolution n° 4 :

Remboursement au syndicat des copropriétaires de la somme de 5295.66 ?

Projet de résolution :

En conséquence de la précédente résolution, l'assemblée générale demande au syndic de rembourser au syndicat des copropriétaires la somme appelée de 5295.66?

Résolution n° 5

Annulation des travaux de peinture sanitaire jamais réalisés votés à l'AG de 2019 ? résolution n°11

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide d'annuler les travaux de peinture sanitaire votés lors de l'assemblée générale de 2019 (résolution n°11). Ces travaux ont fait l'objet d'un vote lors de l'assemblée générale de 2021 (résolution n°11) et ont été financés par un prélèvement sur le fonds travaux d'un montant de 25 496,26 ?.

Résolution n°6 :

Remboursement au syndicat des copropriétaires de la somme de 6323.66 ?

Projet de résolution :

En conséquence de la précédente résolution, l'assemblée générale demande au syndic le Remboursement au syndicat des copropriétaires de la somme de 6323.66 ?

Vous trouverez ci-joint l'annexe 5 présentant la situation des travaux non clôturés depuis 2019, les documents nécessaires à l'information des autres copropriétaires.

En vertu de l'article 10 du décret du 17 mars 1967, vous êtes tenu de porter cette question à l'ordre du jour.

Nous restons naturellement à votre disposition pour tout renseignements complémentaires.

Veuillez agréer, Madame/Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Par pedram

Récupérer Tous les Documents Pertinents :

Assurez-vous d'avoir tous les procès-verbaux des assemblées générales (AG) concernées, les relevés de décisions, les courriers échangés, les justificatifs de travaux non réalisés, et tout autre document pertinent.

Mise en Demeure :

Si ce n'est pas déjà fait, vous pourriez envoyer une mise en demeure au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans cette lettre, précisez la situation, les résolutions concernées, les travaux non réalisés, et demandez une rectification.

Consulter un Avocat :

Étant donné la complexité de la situation, il serait judicieux de consulter un avocat spécialisé en droit de la copropriété. Celui-ci pourra vous guider sur les démarches à suivre, éventuellement engager une action judiciaire ou vous aider à rassembler des preuves supplémentaires.

Contestation des Décisions de l'AG :

Si vous estimez que les décisions prises lors de l'AG sont irrégulières ou préjudiciables, vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal pour saisir le tribunal de grande instance (TGI) et demander l'annulation ou la modification des décisions concernées.

Sensibiliser les Autres Copropriétaires :

Si vous avez des preuves solides et vérifiables, tentez d'en parler directement avec d'autres copropriétaires en dehors du cadre formel de l'AG. Leur montrer les preuves pourrait vous aider à obtenir leur soutien.

Changement de Syndic :

Si le syndic ne remplit pas correctement son rôle, les copropriétaires peuvent envisager de changer de syndic lors d'une AG. Si vous parvenez à convaincre un nombre suffisant de copropriétaires de la nécessité de ce changement, cela pourrait être une solution.

Médiation :

Si un dialogue est toujours possible, une médiation avec un médiateur professionnel pourrait être envisagée pour résoudre le conflit.

Communication Transparente :

Envisagez de préparer un document clair et concis, peut-être sous forme de chronologie, montrant l'évolution de la situation, les résolutions votées, les preuves que les travaux n'ont pas été réalisés, et tout autre élément pertinent. Cela pourrait aider à clarifier la situation pour d'autres copropriétaires qui ne sont peut-être pas au courant de tous les détails.

En fin de compte, il est essentiel de s'assurer que toutes vos démarches soient effectuées dans le respect de la loi et des règles de la copropriété. Un avocat spécialisé pourra vous guider efficacement dans cette démarche.

Par AGeorges

Bonsoir Romypat,

Désolé, mais votre histoire n'est pas bien claire pour moi.

Quand une AG vote des travaux, une entreprise est choisie et un budget est fixé. Par la même occasion, le financement en est décidé, soit par des appels de fonds, avec un calendrier, soit par une décision d'utiliser le fonds travaux. Dans ce dernier cas, il n'y a pas d'appels de fonds. Une situation intermédiaire est aussi possible avec un peu des deux. Supposons que vous soyez dans le cas d'utilisation d'unique du fonds travaux. Ceci a donc été décidé par l'AG.

Supposons que les travaux ne soient pas faits. Dans ce cas, le fonds travaux n'est jamais sollicité.

Si des travaux ont été décidés pour 6000€, par exemple, que cet argent devait provenir du fonds travaux mais n'a jamais été débité, vous ne pouvez pas en demander le remboursement.

Si cet argent a été débité, il faut regarder au profit de qui. Le Conseil Syndical ne peut ABSOLUMENT PAS être en cause. Il n'a aucune autorisation de gestion des comptes bancaires du Syndicat.

Il faut donc voir exactement ce qui s'est passé. Si le Syndic a effectué un règlement, ce ne peut être qu'au profit d'un fournisseur. Vous avez un témoignage d'entrepreneur qui n'a pas fait certains travaux. Ceci ne veut pas dire que les travaux n'ont pas été faits par d'autres ...

Si le Syndic a débité votre compte de dépôt pour créditer je ne sais quel compte à lui pour qu'il puisse payer des soi-disant travaux, c'est tout à fait illégal.

En fait, il faut voir la nature de votre compte de dépôts/ En principe, des paiements peuvent être effectués directement à partir de ce compte (un virement par exemple), et il n'y a aucune raison que la somme transite ailleurs.

Etes-vous en train de dire que des travaux sont votés, qu'ils ne sont jamais réalisés, et que le Syndic fait des faux virements pour vous prendre cet argent ???

C'est très grave.

Vous avez le droit de consulter TOUS les documents de votre copropriété. De demander à voir TOUTES les factures, consulter les livres comptables et vérifier les pièces qui sont normalement lettrées en comptabilité.

Pour l'instant, sur la base des informations que vous fournissez, mon avis est que vous n'avez pas déroulé les contrôles nécessaires à établir une arnaque. Les fonds prévus pour des travaux non réalisés sont soit stockés dans un compte à part (Annexes 1 et 5), en attente, et ils ont été encaissés dans le compte courant du Syndicat, soit ils sont disponibles dans le compte travaux (où ils vous rapportent) et n'ont pas été utilisés.

La dernière AG est récente, et le délai de contestation de deux mois n'est pas passé. Cependant, si ces travaux datent de plusieurs années, que vous n'avez pas vraiment de preuve solide qu'ils n'ont pas été faits, que des paiements à des entreprises ont été faits les années précédentes et que les comptes de ces années précédentes ont été approuvés et non contestés, je ne vois pas bien ce que vous pouvez faire.

Pour pouvoir contester la dernière AG, il faudrait que les comptes 2022 comportent des éléments sur ces travaux. Si vous avez voté CONTRE, trouver un avocat, une paire de milliers d'euros et assigner le Syndicat en demandant l'annulation de l'approbation des comptes.

Visiblement, le Conseil Syndical joue contre vous. S'il ont AUSSI été lésés par le Syndic, c'est pour le moins curieux, à

moins que l'arnaque s'étende à eux ... pas facile !

SVP, vous avez plusieurs sujets de conflits. Choisissez en un et approfondissez-le bien. Par exemple votre histoire de la toiture de l'accueil. Si un prélèvement de 9.075,80? a été opéré sur le fonds travaux, où est parti cet argent ? Attention, le Syndic a pu opérer des virements fictifs pour matérialiser le blocage de la somme en comptabilité. En fait, cet argent est toujours en possession du Syndicat. Êtes-vous sûr que vous maîtrisez bien ces aspects ?

Par Nihilscio

Vous avez le droit de consulter TOUS les documents de votre copropriété. De demander à voir TOUTES les factures, consulter les livres comptables et vérifier les pièces qui sont normalement lettrées en comptabilité.
NON.

L'accès à tous les documents de la copropriété est une prérogative du conseil syndical.
Les copropriétaires n'appartenant pas au conseil syndical disposent seulement de la faculté détaillée à l'article 9-1 du décret 67-223 du 17 mars 1967 de consulter les pièces justificatives des charges avant une assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice passé.

Par AGeorges

Ne sortons pas du sujet, SVP, uniquement pour dire le contraire, cela devient ridicule !
Il s'agit de travaux que l'on paye par des factures. Celles-ci sont accessibles aux copropriétaires. Les conditions sont connues.
Seriez-vous en train de raconter qu'un copropriétaire NE PEUT PAS savoir quels travaux ont été effectués dans SA copropriété ? Vous vous égarez !

Par Nihilscio

Bonjour,

Je reste dans le sujet.

Les droits de vérification des comptes par un copropriétaire n'appartenant pas au conseil syndical sont définis à l'article 9-1 du décret du 17 mars 1967.

Je suis par ailleurs incapable de répondre à la question : « Que pouvons-nous faire pour que la vérité soit rétablie à tous les copropriétaires ? ». Il faudrait avoir sous les yeux à la fois les PV d'AG et les comptes et aussi les explications du syndic et du conseil syndical.

Outre le problème juridique que je ne suis pas en mesure d'appréhender, il y a manifestement un problème de relations.

En l'état il ne paraît pas possible d'aller plus loin que la réponse apportée par Yapasdequoi.