



Rôle Scrutateur en assemblée de copropriété

Par aribout

Bonjour à tous,

Me voila à nouveau ,j'espère que je n'abuse pas trop de votre temps,merci par avance .

Voici ma question.

Le scrutateur peut-il modifier après le vote la rédaction d'une résolution dans le P.V de l'AG .

Merci

Cordialement

Par isernon

bonjour,

seul le président peut modifier son P.V. d'A.G.

Salutations

Par aribout

Merci.
Bonne soirée .

Par AGeorges

Bonjour Aribout,

C'est inexact.
Le texte d'une résolution peut être "modifié" pendant l'AG.
A condition de ne pas le dénaturer.

Cela n'est pas neutre puisque toute modification entraine la perte des votes POUR transmis par correspondance.

C'est le Président de séance qui est supposé gérer cela. Dans la pratique, c'est plus souvent le Syndic.

Le texte final doit être soigneusement noté, et il n'est plus modifiable par personne, puisque c'est sur ce texte, et rien d'autre que les votants se sont exprimés. En cas de faute de type erreur d'écriture, une correction est possible, si elle ne change pas la compréhension "auriculaire" du texte (qui a été LU en AG). Et dans ce cas, c'est bien au Président de séance d'agir. La signature du PV met fin à son rôle.

Le scrutateur n'a pas de rapport avec le texte des résolutions. Quand il n'est pas une potiche, il s'occupe de vérifier principalement les comptages de voix. Mais là aussi, c'est plus souvent le Syndic qui fait ce travail, et il le fait rarement avec un scrutateur dans le dos qui contrôle. Le plus souvent, le scrutateur s'ennuie sur sa chaise et il signe à la fin. On reste sur sa ... faim.

Le problème évident est que pour contrôler des voix, il faut disposer d'éléments précis et que la loi ne définit AUCUNE obligation pour personne pour qu'il en soit ainsi.

Les "chiffres" sont dans l'ordinateur du Syndic, les associations avec les clés aussi, les votes par correspondance aussi

et les scrutateurs n'ont aucun élément pour faire le travail qu'ils sont supposés faire.
Pour moi, c'est une vaste blague !

C'est un AVIS.

Par aribout

Bonjour AGeorges,

Merci pour ces précisions .

Bonne journée

aribout

Par Nihilscio

Bonjour,

Le scrutateur peut-il modifier après le vote la rédaction d'une résolution dans le P.V de l'AG.
Personne ne peut modifier quoi que ce soit. Toutefois, si une erreur a été commise, il faut la corriger et il appartient à tout copropriétaire de la relever. Mieux vaut relever l'erreur avant que le PV soit rédigé et signé.

Quel est exactement le problème ?

Le rôle du scrutateur est principalement d'assister le président de séance et de s'assurer de l'exactitude des résultats du scrutin rapporté par le procès-verbal.

Mais le rôle primordial est celui du président. S'il le joue sérieusement

- il lit le texte du projet de résolution soumis au vote, ce qui est particulièrement important si, à la suite des débats, le projet inscrit dans la convocation a été amendé,
- il relève les votes avec l'assistance des scrutateurs,
- il énonce le résultat en détail : « ont voté pour M A, Mme M ? etc. » afin de laisser les intéressés corriger le cas échéant.
- il proclame le résultat : « le projet de résolution est adoptée à la majorité des voix ? . »

Par aribout

Bonjour Nihilscio ,

Merci.

Le problème est le suivant:

Le conseil syndical a soumis au syndic un projet de résolution à porter à l'ordre du jour de la prochaine A.G qui comportait dans la même résolution une demande de mise en demeure de faire à un copropriétaire ainsi que le vote d'enclencher une procédure juridique contre ce copropriétaire dans le cas où ce dernier ne s'exécuterait pas.

Dans ce projet de résolution (en gras) du syndic il n'apparait que le vote de la mise en demeure et dans le reste de la question la demande de procédure judiciaire.

Nous avons contacté le syndic lui indiquant que la rédaction de cette résolution nous semblait floue ce à quoi celui-ci nous a répondu que le scrutateur pouvait modifier la rédaction de la résolution au moment de la rédaction du P.V s'il n'étais pas d'accord .

C'est un peu long ,je m'en excuse .

Cordialement

Par AGeorges

Bonjour Aribout,

Quelques commentaires à-propos de vos précisions :

- En principe une résolution "multi-branches" ne se fait pas. Les votes se font UN sujet à la fois. Dans la présentation, on peut toujours regrouper les éléments avec des numéros comme 3.1, 3.2 et 3.3. sous un sujet commun.

- Il semblerait que votre résolution soit une façon déguisée d'obliger le Syndic à faire son boulot normal. Du coup, il vous a répondu un peu n'importe quoi. Un premier vote aurait demandé au Syndic d'envoyer une mise en demeure, et un second vote aurait complété par une autorisation d'assigner en justice au cas où le copropriétaire concerné n'aurait pas réagi à la mise en demeure. Si ce dernier est dans l'illégalité, le Syndic a des devoirs d'agir et des droits pour le faire sans autorisation AG. Mais les deux actions auraient demandé deux votes.

- Quand une résolution est soumise pour l'AG qui vient, le Syndic est supposé la reproduire exactement ou tout du moins ne pas la bricoler. Ce ne serait donc pas ce qui s'est produit ? A moins que le texte proposé soit illégal ...
Le problème est bien sûr, comme déjà indiqué, que c'est le texte incorporé dans l'OdJ qui a été envoyé, lu et voté sous diverses conditions, et qu'il n'est pas possible de le modifier après, comme déjà indiqué.

Faut-il considérer ce qui s'est passé est comme une façon qu'a utilisée le Syndic pour "remettre le CS à sa place" et dire qu'il savait ce qu'il avait à faire au sujet du copropriétaire fautif ?

NB. Le fond du sujet étant inconnu, il est difficile de dire si une résolution de ce type se justifiait ou pas. Disons que la réaction du Syndic le laisse supposer, à mon sens.

Par Nihilscio

Merci pour ces éclaircissements quoique ce ne soit pas encore absolument clair.

Qu'est-ce que le conseil syndical a demandé, exactement, au syndic d'inscrire à l'ordre du jour ?

Qu'est-il inscrit, exactement, sur la convocation ?

Le projet de résolution a-t-il été amendé au cours du débat en assemblée ? Si oui, qu'est-ce qui a été soumis, exactement, au vote par le président de séance ?

Qu'est-ce qui est inscrit, exactement, sur le procès verbal ?

le scrutateur pouvait modifier la rédaction de la résolution au moment de la rédaction du P.V s'il n'étais pas d'accord .

Que voulait dire le syndic ? Si le scrutateur constate que la résolution inscrite dans le PV ne correspond pas à la virgule près à ce qui a été soumis au vote des copropriétaires, il est dans son rôle de réagir pour demander une correction. Si l'assemblée s'est tenue avec un manque de rigueur telle qu'on ne sait pas ce qui a été voté et que le président de séance ou le secrétaire rédige le PV comme il lui convient, cela ne va pas du tout.

Il appartient au président de séance de dire ce qu'il a réellement soumis au vote des copropriétaires. Sauf preuve contraire, des témoignages concordant notamment, c'est la version du président de séance qui prévaut.

Dans le doute, - il ne devrait pas y avoir de doute si le président a fait preuve de rigueur ? il faut considérer que les copropriétaires ont voté sur le projet tel qu'il était rédigé et annexé à la convocation.

Par aribout

Bonjour, AGeorges,

Merci

Ce n'est pas une façon déguisée de la part du conseil syndical car ce sujet à été soumis au syndic par courrier avec A.R à plusieurs reprise .

Le non respect du règlement de copropriété également à été également reconnu par le syndic.

Je suis complètement d'accord avec vous sur le fait que le syndic n'a rien fait alors qu'il en avait les moyens.

Ma question reste que peut on faire lors de la prochaine A.G pour éviter de reporter cette résolution à une date ultérieure?

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le syndic a répondu n'importe quoi ou encore vous n'avez pas compris sa réponse.

Une résolution doit d'abord être rédigée correctement par le demandeur que ce soit le CS, un copropriétaire ou le syndic lui même : C'est une affirmation (exemple : "l'AG décide de ...") qui ne doit comporter qu'une seule décision et pouvoir être votée par POUR ou CONTRE ou ABSTENTION (vote par correspondance oblige)

Ensuite elle est inscrite à l'ordre du jour : c'est le syndic qui prépare l'ordre du jour et l'insère dans la convocation.

Pendant la séance, le texte peut être modifié par le président en fonction des discussions ou de nouvelles informations données depuis la convocation.

Le texte définitif et le résultat du vote sont ensuite ajoutés au PV par le secrétaire (en général le syndic est secrétaire de l'AG)

Le président valide le PV et le signe, ainsi que les scrutateurs.

Le rôle de scrutateur est pendant l'AG de vérifier si le PV reflète correctement ce qui est décidé (texte et votes) et de signaler au président et au secrétaire les erreurs éventuelles qu'il constate. Il ne doit ni s'ennuyer sur sa chaise ni bailler aux corneilles. Il ne doit pas signer s'il ne valide pas le contenu du PV. Ou sinon l'AG qui l'a élu est aussi potiche que lui.

Par aribout

Bonjour yapasdequoin ,

Merci , c'est clair.

Cordialement

Par AGEorges

Re,
Dans ce projet de résolution (en gras) du syndic il n'apparais que le vote de la mise en demeure et dans le reste de la question la demande de procédure judiciaire.

Vous seriez donc ENTRE la réception de la convocation ET l'AG elle-même ?

Si c'est bien le cas, à partir du moment où la résolution contient à la fois la demande de mise en demeure puis le fait de lancer une procédure ensuite, la partie de la résolution où a été formulée la demande de vote n'est pas importante. Si la mise en demeure reste sans effet, la procédure devra suivre. Pour moi, il suffit que le Président de séance précise cela. Le vote demandé pour une résolution s'applique à tous les éléments. Sinon pourquoi les avoir fait figurer "dedans" ?

La seule restriction légale serait que les deux éléments d'une seule résolution ne se votent pas à la même majorité.

Mais, avoir UNE résolution qui entraîne plusieurs votes a été une pratique fort courante, notamment pour le vote du Conseil Syndical, puisqu'on ne sait pas combien de candidats vont se présenter.
Donc, la meilleure solution serait alors, si l'AG n'a pas encore eu lieu, de faire procéder à DEUX votes, même s'il y a une seule résolution. Par contre, doubler les votes par correspondance serait illégal. Il faudra donc accepter de les perdre pour le 2e vote.

Par yapasdequoi

La question d'origine :
Le scrutateur peut-il modifier après le vote la rédaction d'une résolution dans le P.V de l'AG .

Après le vote : c'est clairement exclus. Que ce soit le scrutateur, le président, le syndic, ou le pape !

Par AGEorges

Aribout,

Un petit débat sur :

Ce n'est pas une façon déguisée de la part du conseil syndical car ce sujet à été soumis au syndic par courrier avec A.R à plusieurs reprise.

Le Syndic est la maître du jeu par rapport au CS. Ce dernier peut demander mais pas imposer. Dans ce cadre, vos LRAR ne servent à rien d'autre que de clairement exprimer le point de vue du CS. Cela ne crée AUCUNE obligation au Syndic, et, en fait, officiellement, le CS ne peut RIEN imposer au Syndic ... SAUF ... (ha ha!).

Le Syndic est obligé d'obéir au Syndicat qui s'exprime via des votes en AG. Et comme le CS A LE DROIT de soumettre des résolutions que le Syndic DOIT reprendre en l'état, vous avez essayé, en faisant passer la demande via une résolution d'AG, de lui faire faire ce qu'il n'a pas voulu faire viA DES LRAR !

J'appelle cela un acte d'autorité déguisé. Ce n'est pas un reproche, c'est le constat d'une ruse qui montre comment le CS peut se sortir d'un point de blocage (et un peu contourner la loi, dans la mesure où le CS n'a pas droit à la décision). C'est une très bonne maîtrise de ce que peut faire un CS.

Par aribout

AGeorges,

Sans vouloir relancer le débat ce n'est pas tout à fait ça.

CITATION :

Le Syndic est obligé d'obéir au Syndicat qui s'exprime via des votes en AG. Et comme le CS A LE DROIT de soumettre des résolutions que le Syndic DOIT reprendre en l'état, vous avez essayé, en faisant passer la demande via une résolution d'AG, de lui faire faire ce qu'il n'a pas voulu faire viA DES LRAR !

Nous avons demandé au syndic de mettre à l'ordre du jour notre résolution nous l'avons fait par lettre avec AR pour avoir une trace (les courriers se perdent facilement chez les syndics).

Avant la rédaction de l'ordre du jour nous en avons discuté avec lui,le problème c'est effectivement qui ne l'as pas repris en l'état comme convenu .

L'assemblée vas avoir lieu prochainement.

Cordialement

Par yapasdequoi

Ce que vous exposez maintenant complète mais de manière insuffisante votre demande initiale. Avez-vous la certitude que votre rédaction initiale de cette résolution était acceptable ?

Si vous voulez insister pour rétablir votre rédaction initiale, demandez le au Président (pas au scrutateur) pendant l'AG. Il peut refuser.

S'il accepte, vous perdrez tous les votes "pour" émis par correspondance.

Par aribout

Merci .

Oui notre demande est tout a fait acceptable.

En ce qui concerne le votre par correspondance ce n'est pas un problème en général dans notre petite copropriété il n'y en à pas.

Les membres du conseil syndical dont je fait partie représentons la majorité en millièmes de la copropriété.

Merci à tous .

Cordialement

Par AGeorges

Aribout,

Je comprends qu'il n'y a pas eu de demande préalable chez vous. Ce genre de situation s'étant déjà produite chez moi, je vois la différence. On demande, on demande (amiable, lettre, lettre AR) et le Syndic ne fait toujours rien. Alors on utilise la ruse de la résolution quand l'AG approche.

Quand vous avez parlé de LRAR, il ne s'agissait que de la demande pour l'AG. Disons que cela peut varier selon la nature de ce qui est reproché au Copropriétaire concerné par la demande. S'il s'agit des charges, le Syndic n'a pas besoin d'être "forcé" par une résolution d'AG. Mais ceci ne veut pas dire qu'il va agir. L'hypothèse d'une rédaction incorrecte de votre proposition de résolution reste possible, à titre de prétexte !

En tous cas, vous savez comment faire. Et si le CS est majoritaire et d'accord, vous nommerez un Président de Séance parmi vous.