Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Une question à l'odj vaut-elle résolution en VPC?

Par pigeon

Bonjour,

Quelqu'un aurait-il connaissance d'un jugement qui établisse qu'une question versée à un ordre du jour d'une AG vaut résolution pour le votant par correspondance ?

Plus précisément:
- L'article 9 du décret prévoit que l'ordre du jour soit formé de questions, et pas d'autre chose. L'OdJ énumère juste les questions qui doivent être débattues et donner lieu à une ou plusieurs résolutions.
- L'article 17-1 A de la loi prévoit qu'en cas d'amendement d'une résolution un votant favorable voit son vote initial converti en défaillant.

Pour pouvoir appliquer ce dernier article, encore faudrait-il disposer d'une proposition de résolution initiale.

D'où question: si la convocation est dépourvue de tout projet de résolution explicite, mais consiste juste en un OdJ et un formulaire de vote qui reprend les même questions, peut-on implicitement considérer que les questions versées à l'ordre du jour valent résolution, et si oui, à quel titre ou base légale ?

SVP j'ai vraiment besoin de références de jugements, pas d'avis personnels : non que je ne les apprécie par ici, loin de moi cette idée; mais ce n'est malheureusement pas avec des avis qu'on fait bouger un juge.

Merci d'avance à ceux ou celles qui ont cette connaissance et vondront bien la partager ici.

Par coproleclos

Bonjour,

L'OduJ de l'AG se trouve sur la convoc avec le texte des résolutions proposées aux votes. Le formulaire du VPC doit se trouver joint à cette convoc, et dont la dernière page fait référence aux dispositions légales et réglementaires.

L'AG ne prend de décision valide que sur des questions inscrites à son OduJ.

En cas de résolution amendée, pour qq raison que ce soit, le votant par correspondance doit être considéré par le président de l'AG comme DEFAILLANT qq soit son vote initial.

Le formulaire est dispo à l'adresse suivante :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf?id=D-pl8l2ICzMvtiK8Bu65fLCqr-zcXxr2dtNIe0xBxXU=]https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf?id=D-pl8l2ICzMvtiK8Bu65fLCqr-zcXxr2dtNIe0xBxXU=[/url]

Si une AG émet un vote sur une question non inscrite, le président de l'AG ne doit pas faire voter, sachant que toute discussion sur un sujet quelconque peut être initiée en AG. La législation permet cette disposition.

Utile à lire et sauvegarder les adresses :
- Loi 65-557 du 10/07/1965
https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200/
- décret 67-223 du 17/03/1967
https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000305770/

Sachez qu'un juge fait appliquer la législation et rien d'autre ne le fera bouger. Vous pouvez contester une décision de l'AG en respectant scrupuleusement l'article 42 de la loi de 1965, tant dans la forme que dans le fonds.

Vous pouvez faire une recherche sur le site Legifrance à :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/liste/lois?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=ABROGE_DIFF]https://www.legifrance.gou

v.fr/liste/lois?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=ABROGE_DIFF[/url]

Bien à vous.

Par AGeorges

BonSoir Pigeon,

chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

C'est le bout du texte de l'Article 9 dont vous avez extrait le mot QUESTION.
De même que le mot délibération, il y a lieu à interprétation.
Une AG sert-elle uniquement à débattre de questions ?
La réponse est NON. Donc, "Question" doit être compris comme sujet, et délibération par débat et décision.

En fait, le libellé d'une Résolution (remarquez qu'on ne dit pas 'question') est plutôt un texte d'ouverture, qui sera aménageable raisonnablement dans la décision finale.

Le plus souvent, le texte n'est pas formulé comme une question, mais comme une affirmation. C'est le seul cas pour lequel une réponse POUR ou CONTRE prend un sens.

Si je rédige : "Voulez vous des volets noirs ou rouge ?", quel sera le sens d'un vote JE SUIS POUR ?

Le problème se pose avec plus d'acuité dans le cas de Votes par Correspondance. Il s'agit là principalement d'un manque de travail des Syndics, lesquels, par exemple, recopient des résolutions de la précédente AG qui était en présentiel, le résultat ne voulant plus rien dire.
Et dans ce cas, le résultat dépend de la précision des lois et de leurs dates d'application, au niveau de chaque article.
Exemple :
Résolution : Le CS sortant était composé de MMs et MMes ...
Election des nouveaux membres.
Vote POUR, CONTRE, Abstention.

Aucun nom n'est cité. En présentiel, c'est possible, bien que les votants par Correspondance seront déclarés défaillants.
En VpC, soit ce type de vote n'existait pas, soit la loi a imposé une résolution par conseiller, et nominative. La résolution est donc incorrecte.
Cela ne va pas empêcher le Syndic d'annoncer la nomination des membres sortants, tous avec le même nombre de voix. Et si la résolution n'est pas contestée, elle devient valide.
Que dira une cassation ? Que cela n'est pas possible et que la Cour d'Appel devra rejuger toute demande d'annulation de la résolution qui aurait été rejetée.

Mais si la résolution est écrite :
Réélection des membres sortants.
Alors, du fait de leur liste, l'ambiguïté disparait et un juge peut considérer que l'élection est valide.

Il faut aussi comprendre, si vous allez jusqu'au Tribunal, que beaucoup de jugements se font selon les arguments qui sont présentés (lors des audiences successives). Donc, vous donner une jurisprudence par exemple
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000041795479]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000041795479[/url]
ou
[url=https://www.courdecassation.fr/decision/5fca73dca823aa60aa6c08a2]https://www.courdecassation.fr/decision/5fca73dca823aa60aa6c08a2[/url]
cela va servir à quoi si votre souci est dans un autre domaine ?

Donc, si vous voulez un jugement précis pour un cas précis, il faut nous fournir le sujet, expurgé des données personnelles, le terme question appliquée à un VpC étant trop vague, ou consulter un avocat qui aura accès aux bases de jurisprudence.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Votre demande est vraiment générale et les réponses déjà données y répondent.
Il faut aussi savoir que le VPC est relativement récent et qu'il y a donc peu de jurisprudence.

Maintenant si vous voulez une réponse précise à une préoccupation précise, il va falloir nous recopier le texte exact de

la question ou résolution qui vous pose souci, ainsi que le libellé proposé sur le formulaire de VPC.

Par AGeorges

Bonsoir Pigeon,

Pour vous donner un exemple précis.

Il y a bientôt deux ans, une AG a été organisée en Vote par correspondance (VpC). Toutes les résolutions Article 25, y compris l'élection du Syndic, comportaient UNE SEULE ligne dans le formulaire de vote.
A l'époque, le sujet n'était pas bien connu, il y avait des recommandations du Grecco, mais pas moyen de trouver autre chose. J'ai prévenu mon Syndic qu'il devait doubler les lignes pour ne pas avoir d'ennui. Rien à cirer, le Syndic a fait l'AG sans rien changer, et il a passé la plupart des résolutions en "2e vote". Y compris son élection. Le PV n'a pas été contesté.
6 mois après (...) nouvelle AG. Toujours en VpC. Même problématique. Mais cette fois, j'avais trouvé une jurisprudence du Tribunal d'Orléans. Le fait a été notifié au Syndic qui s'en est une nouvelle fois moqué et s'est à nouveau proclamé élu au 2e vote ! Le PV n'a pas non plus été contesté.
Maîtriser ce type de procédure n'est pas simple. En fait, j'ai trouvé des cas où il avait été nécessaire d'aller en cassation pour faire valoir l'argument de la 2e ligne de vote impérative ... les deux premiers tribunaux avaient rejeté la demande d'annulation de résolution.

Ceci confirme absolument ce qu'a dit Yapasdequoi. Trouver des jurisprudences liées au VpC n'a rien de facile, pour la bonne raison qu'il y en a peu.

Par pigeon

Bonsoir, et merci à vous trois pour vos réponses.

Ma question est effectivement très générale, mais je ne peux pas me permettre de recopier ici trop en détail les éléments qui me posent problème, car il se trouve que j'ai déjà un procès en cours devant le TJ. Je suis en pleine mise en état.

Les raisons pour lesquelles j'ai attaqué n'ont rien à voir avec cette question. Simplement, j'ai essayé d'en profiter pour en faire valoir une autre, car à la lecture de l'article 9 du décret et même de la loi de 1965 il est pour moi clair qu'on ne verse que des questions dans un OdJ. Donc la réponse à ma question, pour moi, était : JAMAIS. Mais vu ce que vous me répondez, je commence à croire que je me suis peut être planté.

J'ai une convocation sur laquelle plusieurs questions sont posées, mais prises en l'état, elles n'affirment rien et ne peuvent être votées. Exemple au hasard : "Détermination du montant de la cotisation du fonds de travaux loi ALUR (5% du budget)". Dans le formulaire de vote, on trouve "Détermination fonds loi ALUR" sur 1 ligne oui/non/abstention. Il n'y a absolument rien d'autre.

Je n'ai rien coché dans le formulaire en réponse à cette peau de banane, et l'avenir m'a donné raison: l'AG a décidé "à la majorité des présents ou représentés de ne PAS créer le fonds ALUR". Ce qui est illégal. Mais le comble est que les voix des votants par correspondance n'ont PAS été écartées. Et l'AG a fait cela systématiquement, pour toutes les résolutions.

Je n'ai personnellement rien coché dans mon formulaire pour ces questions là, pas même abstention, car elles ne voulaient rien dire et qu'il n'y avait pas de texte qui les accompagnaient. Je pensais demander le statut de défaillant à la cour, car en l'absence de texte, l'article 17-1 A est inopérant ne protège plus mes votes en cas de revirement ou même d'amendement de l'AG, donc je deviens inégal en droit devant les présents. L'inopérance du 17-1 A est bien d'ailleurs la seule explication compatible avec le fait que la partie adverse n'écarte jamais les voix des VpC...

Mais vu ce que vous me répondez je commence à croire que je me suis planté... et que je vais me faire débouter pour celles-là. Tant pis. Je ne veux pas faire perdre plus de temps à personne ici.
*Merci quand même.

PS: j'ai puvous recopier cette question-là, car je ne peux rien de mander face à cette décision fonds ALUR - demander l'annulation d'une décision qui n'a pas été prise, ce serait... frais quand même ! Il me faudra demander une astreinte si je veux faire bouger les choses, c'est un autre problème.

Par AGeorges

Un autre aspect de votre question

L'OdJ énumère juste les questions qui doivent être débattues et donner lieu à une ou plusieurs résolutions.

En VpC, cela n'est pas possible. Si un sujet est susceptible d'entrainer plusieurs résolutions, elles doivent TOUTES être écrites. Et en plus, être bien rédigées pour ne pas prêter à confusion. En VpC, le texte d'une résolution doit permettre de se prononcer sur UN sujet, de façon claire, en répondant P.C.A. L'absence de réponse doit usuellement être considéré comme un vote défaillant.

Autant dire que cette approche, recommandée par la plupart des organismes ou 'privés' qui s'expriment sur le net, reste théorique. La pratique des Syndics est trop souvent différente.

Légalement (...), si un PV ne se limite pas à une simple adaptation ou petite correction d'une résolution telle qu'elle est écrite dans la convocation et répétée dans le formulaire (souvent abrégée), alors TOUS les votes POUR doivent être considérés comme défaillants.

Par yapasdequoi

Vous êtes en cours de procédure, vous avez donc déjà un avocat.... Posez lui vos questions précises.
Dans le vague, on ne peut pas plus vous aider.

Si les VPC ne sont pas pris en considération lors du vote, il y a par conséquent une erreur de compte des voix, mais si ça ne change rien au résultat ? est-ce bien utile de porter le sujet au tribunal (et à l'occasion de dépenser pas mal d'argent..) juste pour faire "rendre gorge" au syndic ou plutôt au président de l'AG qui est responsable du PV ?

NB : un formulaire de VPC n'est légalement pas pris en compte si la personne finalement participe à l'AG : là c'est légal de l'écarter.

Et si aucune case n'est cochée, c'est un vote considéré comme "défaillant".

Et si le texte est trop succinct pour être compris ou ne permet pas une réponse fermée : Pour/Contre/Abstention, c'est le syndic qui doit améliorer sa rédaction (au besoin aidé/poussé par le CS !)

Par pigeon

Vous êtes en cours de procédure, vous avez donc déjà un avocat.... Posez lui vos questions précises.
Dans le vague, on ne peut pas plus vous aider.

Oui, j'ai bien un avocat. Mais pour tout dire j'ai l'impression de ne pas avoir tiré le bon numéro...

Et si aucune case n'est cochée, c'est un vote considéré comme "défaillant".

Ca, ça m'intéresse ENORMEMENT. D'où tenez-vous cela ?

Par AGeorges

Re,

J'ai une convocation sur laquelle plusieurs questions sont posées, mais prises en l'état, elles n'affirment rien et ne peuvent être votées. Exemple au hasard : "Détermination du montant de la cotisation du fonds de travaux loi ALUR (5% du budget)". Dans le formulaire de vote, on trouve "Détermination fonds loi ALUR" sur 1 ligne oui/non/abstention. Il n'y a absolument rien d'autre.

(J'ai eu le même cas, encore pire. Dans la convocation, il n'y avait pas de %, dans le formulaire non plus.)

En fait, cette résolution sert à décider si l'AG souhaite économiser PLUS que le minimum (5%) ou pas. Le minimum étant obligatoire, le Syndic doit s'assurer que la rédaction ne doit pas permettre de faire voter CONTRE une obligation. Donc, selon ce qui se passait aux précédente AG en présentiel (demander à l'AG si elle voulait 6, 7 ou 8%) il suffisait de proposer un % fidèle aux habitudes et si c'était rejeté, la valeur minimale obligatoire était retenue, et cela était mentionné au PV.
Si, en même temps, le budget ordinaire avait été voté, le Syndic pouvait traduite le % en valeur : "le budget étant de 150.000, le rejet de la résolution 12 provoque un abondement du fonds travaux ALUR de 7.500? qui seront appelés ..."

Dans votre cas, vous ne pourriez pas contester au simple prétexte que le formulaire de vote ne reprend pas l'intégralité du texte de la résolution. Le votant en VPC dispose à la fois du texte complet de la Résolution ET du formulaire de vote. Il doit lire le premier pour savoir à quoi correspond le second "abrégé". Certain Syndics se sont même limités à mettre le n° de résolution dans le formulaire.

Ce qui compte est donc, globalement, "le votant dispose-t-il des informations nécessaires". Si oui, une demande d'annulation sera rejetée. J'ai lu diverses jurisprudences qui vont dans ce sens.

(pour le fun, j'ai fait comme vous, en ne répondant pas (pas du tout) aux résolutions qui n'étaient pas claires. En général, mon vote a été enregistré comme ABSTENTION. C'est évidemment erroné, c'est "défaillant" !

Pour info, certain Syndics utilisent des logiciels pour gérer les convocations, les formulaires et le PV, et il traine encore des logiciels qui ne connaissent pas le cas de "défaillant".
Ceci est désormais une violation de l'article 17 du décret (un alinéa entre 2 et 4).

Par yapasdequoi

pas de case cochée = pas de vote exprimé = défaillant.
c'est la définition du mot "défaillant".

Dans ce cas les tantièmes de ce copropriétaire sont ajoutés à ceux qui sont "opposants" à la résolution.

"Je n'ai personnellement rien coché dans mon formulaire pour ces questions là, pas même abstention, car elles ne voulaient rien dire et qu'il n'y avait pas de texte qui les accompagnaient. Je pensais demander le statut de défaillant à la cour"

Vous n'avez pas besoin de le demander c'est un fait !
Ou alors vous étiez présent à l'AG ? Dans ce cas votre formulaire de VPC est sans objet.

Par yapasdequoi

En effet il ne faut surtout pas confondre "abstention" avec "défaillant".
L'abstention est comptée en accord avec la majorité et le défaillant est compté comme opposition.

Par pigeon

pas de case cochée = pas de vote exprimé = défaillant.
c'est la définition du mot "défaillant".

Ah?
La théorie que j'ai vu circuler est plutôt : pas de case cochée = pas de vote exprimé = abstention. (c'est pas de chance, on ne plus plus contester ensuite avec l'article 42 !)
Et que le défaillant a un statut d'absent excusé. Donc il ne participe pas au débat, mais il a toujours le droit de contester.
Par l'absentioniste;

Je n'étais pas présent à l'AG.

Par yapasdequoi

S'il y a une case "abstention et qu'elle n'est PAS cochée, ce n'est par conséquent PAS une abstention !
Drôle d'interprétation des votes par chez vous !

Qu'en pense votre avocat ?

Par AGeorges

La théorie que j'ai vu circuler est plutôt : pas de case cochée = pas de vote exprimé = abstention.

Mais non, puisqu'il y a une case ABSTENTION.

Celui qui est absent est défaillant.

Le VpC d'une résolution modifiée est défaillant, quel que soit le vote exprimé.
Celui qui sort provisoirement d'une AG et signale son absence au Syndic est défaillant.
Par assimilation, l'absence de réponse POUR CONTRE ou ABSTENTION à une ligne du formulaire donne un vote défaillant pour cette résolution seulement.
Et l'article 17 du décret oblige les Syndics à inscrire tous les votants défaillants pour CHAQUE résolution, sinon, le PV est invalide et sa date de réception ne peut donc pas compter pour démarrer le délai de prescription des deux mois.

Par pigeon

S'il y a une case "abstention et qu'elle n'est PAS cochée, ce n'est par conséquent PAS une abstention !

C'est un peu ce que je me suis dit moi aussi.. mais apparemment, ce n'est pas si simple. Si vous êtes présent à une AG et que vous refusez de vous exprimer sur une question, on vous considérera comme absentioniste. Vous aurez beau protester, vous étiez là. Sauf si vous êtes sorti pour aller aux toilettes ou répondre à un appel urgent au téléphone.. j'ai vu passer quelques cas tordus dans ce sens. Mais en gros, pour être défaillant il faut être absent.

Comment transpose t'on cela au VPC? Vous n'êtes certainement pas présent au moment où la résolution amendée a été votée, parce que vous n'en avez pas connaissance, ça d'accord. Mais au moment où vous avez rempli votre formulaire, comment prétendre être absent pour certaines résolutions et pas pour d'autres ?

Qu'en pense votre avocat ?

Ben pour l'instant... rien . C'est là tout le problème. Je m'interroge pour savoir s'il faut que je continue avec lui, justement.

Par pigeon

Le VpC d'une résolution modifiée est défaillant, quel que soit le vote exprimé.

Non justement, il est faut être pour:
"Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution."

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313644

Mais très sincèrement, puissiez-vous dire vrai ! Je ne demanderais pas mieux et ça résoudrait mes problèmes !

Par yapasdequoi

Peu importe ! opposants et défaillants sont comptés ensemble.

Par AGeorges

Côté avocat,

Il y a des avocats spécialisés en tout, mais ils sont le plus souvent difficiles d'accès et chers.
Si vous prenez un avocat multi-domaines avec une compétence raisonnable sur la copropriété, il faudra l'aider. Par exemple, s'il se trouve que nous vous fournissions des infos utiles, n'hésitez pas à en parler à votre avocat. Son avantage est qu'il pourra vérifier que nous ne nous sommes pas trompés, creuser un peu plus une jurisprudence, etc.
Si vous prenez un avocat moyen et que vous-même n'avez pas travaillé, vous ne vous en sortirez pas. J'ai eu l'exemple chez moi il y a quelques années. Le Syndic a répondu n'importe quoi à l'assignation et ni l'avocat ni le plaignant n'ont vraiment vérifié la réponse qui a été acceptée par le juge faute de retour. Moralité, le plaignant qui avait raison au fond a perdu son procès ... Dépens + A700 !

Par pigeon

J'ai effectivement eu du total n'importe quoi en guise de réponse du syndic sur 2 résolutions sur lesquelles j'ai travaillé avant même de contacter qui que ce soit, ce qui ne fait que renforcer le fait qu'ils sont mal. Mon avocat est d'accord là-dessus.
Ce sont ces deux qui m'ont poussé à attaquer.

Mais il y en a une 3ème pour laquelle je n'ai strictement rien coché et qui a abouti à une décision illégale. Pour pouvoir la contester je dois établir que je suis défaillant, parce que c'est ce que réfute la partie adverse. Et je n'ai rien trouvé dans la loi qui l'établisse.

PS : question probablement totalement stupide, mais "perdre son procès", ça veut dire quoi ?? Certaines demandes peuvent être acceptées, d'autres rejetées. Ma compréhension du CPC 700 est plutôt que le juge tranche la poire en proportion, voire rejette les demandes quand les deux parties racontent n'importe quoi et condamne l'attaquant aux dépens..

Par AGeorges

Non justement, il est faut être pour:
"Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution."

Je pense que c'est une rédaction imparfaite qui peut-être contestée devant un Tribunal.

Si le VpC est CONTRE, Yapasdequoi a raison, cela ne change rien, vous avez droit de contester la résolution.

Si le VpC est abstention, que devient-il ?
Eh bien, comment peut-on tenir compte d'un choix de vote alors que la question a été modifiée ?
La seule considération possible est de dire qu'on ne vous a rien demandé dans le formulaire et que ce que vous avez exprimé porte sur un autre sujet. Cela n'a donc aucune valeur.

De toutes façons, cela n'a pas directement rapport avec VOTRE cas puisque vous étiez absent. Donc défaillant avec le droit de contester TOUTES les résolutions.
Mais aviez vous un motif (genre convocation reçue en retard) ou bien vos contestation ne portent que sur des anomalies dans les résolutions ?
(vous n'êtes pas obligé de répondre)

Par AGeorges

Mais il y en a une 3ème pour laquelle je n'ai strictement rien coché et qui a abouti à une décision illégale. Pour pouvoir la contester je dois établir que je suis défaillant, parce que c'est ce que réfute la partie adverse. Et je n'ai rien trouvé dans la loi qui l'établisse.

Vous dites que vous étiez absent, donc lors d'une AG en présentiel, mais que vous avez voté par correspondance. Ce n'est donc pas une AG entièrement en VpC ?

Vous avez gardé une copie de votre formulaire de vote. Vous présentez cette copie au juge via votre avocat, en précisant que puisque vous n'avez voté NI POUR NI CONTRE NI ABSTENTION, pour la résolution en question, votre vote ne peut qu'être considéré comme défaillant. Il n'y a PAS de cinquième option !
Le PV mentionne-t-il les votes défaillants ? Etes-vous enregistré comme abstention ? ce qui est faux vu la copie de votre formulaire?
Dans ce cas, il aurait fallu contester le PV comme non-conforme à votre vote.
En fait, il y a, pour moi, une contradiction dans la loi. Vos droits à contester se basent normalement sur ce qui a été écrit dans le PV (et validé par le président de séance), or si ce PV est faux, cela veut dire que vous ne pouvez plus contester ? Donc le Syndic triche à l'AG, il triche dans le PV et vous prive de votre action et vous ne pouvez rien faire ? Et le Président de l'AG sensé vérifier, il a fait quoi ?

Par AGeorges

Perdre un procès

Bien sûr, il y a des situations intermédiaires.
Vous pouvez quand même vous demander ce que vous avez raté si toutes vos demandes n'ont pas été satisfaites. L'objectif, dans la préparation d'une assignation, c'est quand même d'éviter tout ce qui est douteux, tout ce pour quoi votre démonstration n'est pas "contre toute défense".

Et puis, par exemple, quelques "erreurs" du Syndic vous donnent le droit de demander d'annuler des résolutions. Ce dernier droit n'a pas à être justifié si au moins une erreur est démontrée (retard de la convocation par exemple).

Si votre "erreur" de base n'est pas acceptée par le juge, toutes les résolutions dont vous avez demandé l'annulation

deviennent valides. Vous n'avez rien détaillé puisque la loi ne le demandait pas. Vous avez tout perdu. Votre temps, les dépens, les frais d'avocat et vous devrez payer l'article 700 le cas échéant (celui du Syndicat) et vous ne serez pas dispensé de participer au reliquat.

Même s'il y a toujours un risque, il faut le réduire à son minimum.

Par yapasdequoi

Tout ce qu'on peut espérer pour vous c'est que vous avez bien gardé une copie de votre bulletin de vote original (sans aucune case cochée), et qu'aucune "bonne âme" n'ait ajouté une croix sur "abstention" dans le bulletin archivé par le syndic ...

Par pigeon

J'ai loupé les réponses postées ici, apparemment, veuillez m'en excuser - mon mail commence à spammer grave

En vrac:

@AGeorges:
Le PV mentionne-t-il les votes défaillants ? Etes-vous enregistré comme abstention ? ce qui est faux vu la copie de votre formulaire?

Pas de vote défaillant. Le PV mentionne des votes POUR, CONTRE, et "S'ABSTIENT: NEANT". Et la décision a été prise en compabilisant seulement les votes pour. Donc je ne suis pas abstentioniste au sens du PV. J'avais identifié ça moi aussi.

En fait, il y a, pour moi, une contradiction dans la loi. Vos droits à contester se basent normalement sur ce qui a été écrit dans le PV (et validé par le président de séance), or si ce PV est faux, cela veut dire que vous ne pouvez plus contester ? Donc le Syndic triche à l'AG, il triche dans le PV et vous prive de votre action et vous ne pouvez rien faire ? Et le Président de l'AG sensé vérifier, il a fait quoi ?

Vous êtes à des lustres d'imaginer ce qui se passe dans cette copro. Le président de séance ne fait RIEN. Il ne préside RIEN. C'est le syndic qui préside - pas sur le papier, bien sûr, ça vaudrait la nullité de l'AG, mais dans les faits c'est bien lui qui mène les débats, on peut donc dire que c'est un président de fait et non de droit, sans que cela ne change rien sur le papier.
Le syndic n'applique JAMAIS le 17-1 A : peu importe qu'on ait amendé une résolution ou pas, peu importe qu'elle dise l'exact contraire de ce que suggère la question à l'odj ou sur le formulaire, on prend les votes des VPC, on les ajoute aux autres, et hop! le tour est joué, les VPC sont toujours d'accord avec le reste de l'assemblée sur place. Assemblée d'ailleurs formée de conseillers syndicaux à hauteur de 40%, dont le seul objectif est de ne surtout pas payer plus. Pour les 60% qui restent, soit ils n'y comprennent rien, soit ils s'en désintéressent, soit les deux.

Le président de séance avalise tout ça dans un PV qu'il ne relit probablement même pas - il est bourré de fautes en tous genres.

@yapasdequoi:
Tout ce qu'on peut espérer pour vous c'est que vous avez bien gardé une copie de votre bulletin de vote original (sans aucune case cochée), et qu'aucune "bonne âme" n'ait ajouté une croix sur "abstention" dans le bulletin archivé par le syndic ...
Aucun risque, j'ai tout prévu. D'ailleurs il a déjà été produit tel quel par la partie adverse.

Par yapasdequoi

Bon, il y a de la marge de progression...
Vous ne redresserez pas la situation uniquement avec une décision du tribunal : seul en copropriété on n'obtient rien, sauf une image de "casse-pied procédurier". Il vous faut trouver des alliés ou laisser tomber.

Vous éviterez le VPC pour l'avenir et vous chercherez un syndic sérieux pour remplacer celui-là que vous ferez remplacer grâce aux votes de vous et vos alliés.

Vous vous présenterez comme président de l'AG et vous expliquerez aux autres membres du CS que ne pas appliquer la loi peut se retourner contre eux (et leur portefeuille).

Et aussi vous ferez adhérer le CS à une association qui leur fera une petite formation rapide et vous fournira une

assistance juridique.

Et pour finir si votre énergie, vos alliés et votre association ne permettent pas de remettre la situation sur les rails, soit vous laisserez tomber (faire appliquer la loi coute que coute vous coutera au final cher pour quel résultat ?), soit vous vendrez.

Par coproleclos

Bonjour,

Il n'y a pas à ce jour de jurisprudence concernant le VPC. La Cour de cassation n'a pas encore été saisi d'un pourvoi.

Par contre qq tribunaux se sont prononcés sur ce sujet, dont celui d'Orléans en mai 2021 :
[url=https://www.doctrine.fr/d/TJ/Orleans/2021/UD910A63E4DF983F8EE9F]https://www.doctrine.fr/d/TJ/Orleans/2021/UD910A63E4DF983F8EE9F[/url]

autres articles :

[url=https://www.pap.fr/actualites/voter-par-correspondance-aux-ag-de-copropriete/a21989]https://www.pap.fr/actualites/voter-par-correspondance-aux-ag-de-copropriete/a21989[/url]

[url=https://www.informationsrapidesdelacopropriete.fr/copro-pratique/5803-copropriete-la-passerelle-de-majorite-est-elle-compatible-avec-le-vote-par-correspondance]https://www.informationsrapidesdelacopropriete.fr/copro-pratique/5803-copropriete-la-passerelle-de-majorite-est-elle-compatible-avec-le-vote-par-correspondance[/url]

[url=https://www.la-cnec.org/le-vote-par-correspondance-sans-egard-aux-dispositions-speciales-liees-a-letat-durgence-sanitaire-imposant-le-huis-clos/]https://www.la-cnec.org/le-vote-par-correspondance-sans-egard-aux-dispositions-speciales-liees-a-letat-durgence-sanitaire-imposant-le-huis-clos/[/url]

Ce dernier article émane du GRECCO, organisme qui préconise à l'intention des spécialistes de la doctrine sur la copropriété. Le Parlement s'inspire de ses travaux pour légiférer.

Bonne lecture.

Par AGeorges

Bonsoir Pigeon,

Vous êtes à des lustres d'imaginer ce qui se passe dans cette copro.

Ne vous en faites pas, je suis exactement dans le même cas.
Et j'ai mis 1 an 1/2 a préparer une assignation qui tienne la route.
Pour information, l'ARC a ouvert un mail public. Il n'est pas nécessaire d'être membre de l'association pour l'utiliser. Evidemment, quand on peut s'inscrire, on a droit à une assistance sérieuse, comme vous a dit Yapasdequoi.

Le problème d'une assignation est simple. Vous demandez, par exemple, d'annuler une approbation de comptes qui sont faux (les miens sont un modèle !). Vous l'obtenez. Le tribunal annule le vote des comptes. Vous êtes content. (Cela a pris 1 an 1/2, une autre AG a eu lieu ... oublions !).

Quid des comptes faux ? Le Syndic va représenter les mêmes lors de l'AG suivante ? Qu'est-ce qui va le forcer à corriger ? Le Conseil Syndical, au minimum incompétent, voire complice ? Les copropriétaires qui ne s'intéressent pas à tout cela ? Vous faites quoi ?

Imaginez, le Syndic prend conseil ... son avocat lui dit de partir en courant. Il ne se présente pas à l'AG d'après.
Vous faites quoi ? Vous trouvez un nouveau Syndic. Le nouveau Syndic ne veut pas entrer en guerre avec le précédent. Il vous facture la reprise des comptes du Syndic d'avant, en plus de son forfait (60 à 70%). La plupart des Copros ne suivent pas. Vous proposez de poursuivre l'ancien Syndic. Votre résolution est rejetée. Vous faites quoi ?

Bon, voilà, Pigeon, je vais cesser de roucouler avec vous.

@Yapasdequoi : ce n'est pas du roman !

Par yapasdequoi

C'est sûr qu'une assignation n'est pas une fin en soi.
Et je persiste à dire qu'en copropriété ce n'est pas en faisant chevalier seul qu'on arrive à quoi que ce soit (sauf pour un litige uniquement privatif, évidemment.)

En copropriété la majorité décide. Si cette majorité est composée de moutons (ou de pigeons ... désolée c'est facile!) il ne se passera rien et la gabegie persistera.

Au moins jusqu'à la cata financière et nomination d'un administrateur judiciaire. Mais la plupart ne vont pas jusqu'à cette extrémité et se contentent de vivre comme une république bananière où certains s'en mettent plein les poches et les autres ferment les yeux.

Ma contribution au roman.