



Vote AG qui va à l'encontre du règlement de copropriété.

Par Karili

Bonjour,

Je possède deux lots dans un petite copropriété, un appartement et un jardin. Selon le règlement de copropriété le jardin ne participe pas aux travaux dans l'immeuble. Il existe donc deux clés de répartition des charges : charges générales qui comprend tous les lots et charges 1 à 27 qui ne comprend pas le lot 28 le jardin.

Lots de l'assemblée générale de l'année dernière des travaux ont été votés mais je ne me suis pas méfié et ils ont été votés en charges générales. Le jardin à donc du participer au paiement. Puis je avoir un recours contre le syndic ou la copropriété même un an après les faits ??

Merci par avance de votre réponse.

Karine

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est trop tard. Selon l'article 42

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Par Karili

Merci pour votre réponse. Je me doutais que c'était sans espoir.

Par AGeorges

Bonjour,

Il peut tout de même y avoir une ruse.

Comme l'a dit Yapasdequoi, le délai est court (2 mois) une fois que le PV a été distribué.

MAIS, s'il s'avère que ce PV n'était pas 'valide' (et il y a un certain nombre de raisons qui peuvent provoquer cela (*)), le délai des deux mois n'a PAS ENCORE commencé.

Il s'agirait donc d'attaquer, au titre de l'Article 42 en démontrant d'abord que le PV distribué n'était pas valide, et ne peut donc être utilisé comme base calendaire.

Un peu complexe, donc et requérant un avocat.

Dans votre cas, il est peu probable que cela vaille le coup (financièrement parlant), sauf si vous avez du temps et de l'argent en trop.

(*) Non distribué à des membres d'une indivision, n'indique pas les comptages correctement, par exemple absence des défaillants, ne liste pas tous les votes contre, interprète un vote de façon erronée voire illégale, etc.

Par yapasdequoi

Dans tous les cas, une consultation d'un avocat est recommandée (et pour contester vous ne pourrez pas vous en passer de toute façon)

Par Karili

Bonjour, en creusant un peu je me suis aperçue que le vote a été effectué sur la bonne clé de répartition le budget lui a été pris sur le fond travaux et c'est la qu'il y a un problème. C'est donc une erreur comptable et je devrais réussir à récupérer les fonds.

Je suis en pleine mise au point avec le syndic. Pas évident car ils font la sourde oreille mais je m'accroche.

Le PV n'était pas valable non plus car ils ont noté un copropriétaire présent alors qu'il ne l'était pas et n'avait pas donné de procuration.

Merci pour vos réponses

Par coproleclos

Bonjour,

Même entaché d'irrégularité, un vote en AG s'applique tel que voté tant qu'il n'est pas contesté dans les formes et délais de l'article 42 cité plus avant.

Si le délai est passé il n'y a plus rien à faire. C'est le sens de l'article cité et les juges ne retiendront pas de faute, même si d'évidence il y en a.

Ne pas oublier qu'il faut être OPPOSANT pour faire appel à la justice ; il ne suffit pas de dire qu'il y a irrégularité.

Bien à vous.

Par AGEorges

Même entaché d'irrégularité, un vote en AG s'applique tel que voté tant qu'il n'est pas contesté dans les formes et délais de l'article 42 cité plus avant.

L'article 42 permet, sous certaines conditions, à un copropriétaire "mécontent" ou lésé, d'attaquer le Syndicat des Copropriétaires.

Quand un Syndic fait n'importe quoi, par exemple qu'il décide d'appliquer une passerelle pour une résolution sous article 25 qui ne comporte qu'une seule ligne dans le formulaire, et rédige le PV en fonction de cela , le Syndicat des Copropriétaires n'y est pour rien. Le Syndic a violé les lois et il doit en rendre compte. L'article 42 est inapplicable.

Dans une AG normale, en présentiel, c'est le Syndicat qui élit un président de séance, c'est ce président élu qui gère l'AG, vérifie les comptages avec les scrutateurs, c'est lui qui accompagne les résolutions, est sensé noter et faire corriger les erreurs de secrétariat (c'est autorisé) et in-fine, c'est le Syndicat qui vote.

Il est donc normal que la responsabilité de ce Syndicat soit mise en cause quand il y a une erreur. C'est le sens de l'article 42. Les conditions initiales sont requises pour ne pas qu'un copro rôleur par défaut et non lésé s'élève contre la majorité. Tout cela est très sensé.

Dans les AG par correspondance, vous pouvez avoir un Syndic qui rédige une convocation bourrée d'erreurs, ne la fait pas viser par le CS, ignore toutes les demandes de corrections, 'déroule l'assemblée', tire ses propres conclusions, rédige un PV bidon et fait comme si tout était normal. Par exemple, j'en connais un qui n'a pas été réélu mais a annoncé le contraire dans le PV.

Dans toute cette suite d'in vraisemblances, le Syndicat n'a pas eu son mot à dire (le CS non plus). Cela n'a rien à voir avec la contestation d'un vote réputé majoritaire, ce qui est le domaine de l'article 42.

Il DOIT donc être possible d'attaquer un Syndic autrement. Mais bien sûr avec des motifs sérieux, pas une simple mésentente. De clairs viols des lois par exemple.

Par yapasdequoi

Il ne faut pas se tromper : assigner le syndic ou le syndicAT n'a strictement rien à voir

Par isernon

bonjour,

il ne faut pas oublier que dans une A.G. de copropriété, il y a un président qui dirige les débats et qui signe le P.V.

Le syndic n'est que le secrétaire de l'A.G. mais ce n'est pas une obligation.

comme l'indique yapasdequoi, si vous contestez l'A.G. devant le tribunal judiciaire, il ne faut pas se tromper de cible.

salutations

Par AGeorges

il ne faut pas oublier que dans une A.G. de copropriété, il y a un président qui dirige les débats et qui signe le P.V.

Un président qui dirige les débats dans une AG par correspondance ? Vous plaisantez, sans doute, isernon !

Je ne mélange pas non plus Syndic et Syndicat !!!

Merci de ne pas lire en diagonale, ça ne fait pas avancer les sujets.

Un exemple sympathique :

Pour une AG par correspondance uniquement, le Syndic a mis UNE ligne de vote (et une seule) :
résolution 13bis : Election du Conseil Syndical

34% de tous les copropriétaires ont voté POUR.

Le PV indique que le Conseil Syndical sortant a été réélu.

Personne ne s'était présenté, et AUCUN nom de figurait dans le tableau de vote.

Le Syndic a inventé un second vote (ce que l'on peut faire dans une AG en présentiel mais pas par correspondance) puisque 34% est supérieur au tiers. Il a utilisé les résultats du premier vote (ce que la loi ne permet pas, la mention UN SECOND VOTE est claire) en y appliquant le principe majoritaire de l'Article 24 et a donc déclaré l'élection comme acquise.

Cette somme d'erreurs est assez surprenante, et il faudrait, pour contester cela, assigner le Syndicat des Copropriétaires ? C'est ridicule !

Evidemment, l'anomalie a été notifiée au Syndic dès que la convocation a pu être lue, mais ce dernier a décidé de laisser les choses en l'état.

Par isernon

sauf erreur de ma part, karili ne mentionne pas qu'il s'agit d'une A.G. par correspondance.

et c'est toujours le président qui signe le PV et non le syndic

Par AGeorges

Manque de pratique, n'est-ce pas , Isernon !

et c'est toujours le président qui signe le PV et non le syndic

Absolument

Il va au RV, boit un café, papote un moment et signe sans vérifier à l'endroit où le Syndic met son doigt. Une grosse farce !

NB. Le sujet a un peu évolué depuis la question initiale. Le développement est venu suite à l'intervention de coproleclos qui a déclaré que l'article 42 était l'UNIQUE façon de faire corriger une AG ... ou d'agir contre un Syndic qui fait n'importe quoi.

Par yapasdequoi

Il va au RV, boit un café, papote un moment et signe sans vérifier à l'endroit où le Syndic met son doigt. Une grosse farce !

Il faut élire Président une personne qui fera contrepoids vis-à-vis du syndic, sinon on n'a que ce qu'on mérite.

Et je parle ici du Président du CS qui sera celui chargé de vérifier le PV et de recompter les votes qi AG par

correspondance.

Toutefois il semble que les AG entièrement par correspondance ne sont plus imposées (et c'est vrai que certains syndicats se sont bien goinfrés pendant les restrictions sanitaires. Les copropriétaires ont actuellement le choix du VPC ou d'être présent.

Et c'est TOUJOURS le président qui est responsable du PV... même manipulé par le syndic.

C'est donc le Syndicat qu'il faut assigner. Pas le syndic.

Par coproloclos

Bonjour,

Les AG peuvent à nouveau se faire entièrement par correspondance depuis le 22/01/2022 jusqu'au 31/07/2022. C'est la loi 2022-46 du 22/01/2022 article 9.

Voir ici :

<https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A15479?xtor=EPR-100>

<https://www.bjavocat.com/2022/01/23/loi-pass-vaccinal-des-ag-sans-coproprietaires-et-prolongation-des-mandats/>

Bien à vous.

Par yapasdequoi

Ce n'est pas ce que je comprends ici :

"Dans ce cas, les copropriétaires participent à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification. Ils peuvent également voter par correspondance, avant la tenue de l'assemblée générale, dans les conditions édictées au deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 susvisée."

En tout cas, le syndic magouilleur qui fait ce qu'il veut en profitant de ces dispositions et manipule à son profit les AGs peut se faire un peu de souci quant à sa réélection.

A moins que les copropriétaires soient totalement naïfs ou indifférents.