



Enrobé route : article 24 ou 25?

Par cook38

Bonjour à vous tous.

Voilà le problème : On est une (vieille) petite copropriété privé de 29 copropriétaires et 2 bouts de route qui se finissent en impasse. Une des 2 routes est nickel et bien goudronné, l'autre a un vieux goudronnage et quelques nids de poule. Nous avons voté avec le précédent Syndic de refaire propre car les divers rebouchage ne tiennent pas dans le temps. Plusieurs devis avait été fait (25 à 28k?) et nous avons commencé à approvisionner 11k? de fond de travaux.

Il y a 2 ans nous avons eu à changer de Syndic. Lors de l'AG de juillet 2020, le sujet Enrobage a été mis à l'ordre du jour, avec vote à la majorité simple (article 24) et le nouveau syndic ne nous a présenté qu'un seul devis (à 48k?). De plus ils se sont plantés en disant qu'il prenait 31k? sur les fonds travaux que nous avons en banque (la totalité), et nous restait à payer 17k?.

La résolution (à l'art 24) a été adoptée (6 contre, 4 abstention, 11 pour sur 29).

Mais en septembre, voyant son erreur, Le syndic à annuler la résolution de l'enrobé et faire une AGE avec à la base toujours un seul devis et 37k? de montant à payer.

Malheureusement, avec le Covid, il n'y a plus de discussions entre nous et tout s'est fait par bulletin (pour-contre-abs) à renvoyer. Une grande majorité des copropriétaires n'a pas répondu et on s'est retrouvé avec 5 pour - 5 contre ET toujours sous l'art 24, la résolution a été adoptée via les tantièmes.

Depuis, le Syndic nous lance les avis de paiement (sur la base des 37k?).

J'ai fait plusieurs courriers au Syndic pour dénoncer leurs nombreuses irrégularités : 1 seul devis au lieu des 3 prescrits, le devis est à près du double des précédents et les Société précédentes n'ont même pas été reconsultées, à ma demande du cahier des charges pour comprendre pourquoi les M² d'enrobé était si élevée (1200m² pour 800m² auparavant) : pas de retour et le point le plus important : j'ai dit que nous aurions du voter suivant l'article 25 puisqu'il s'agit d'une amélioration des parties communes (pas forcément nécessaire mais + le bien être de tous)

J'en viens à ma question : Ai je tord de vouloir faire annuler la résolution pour la faire revoter à l'article 25. Est ce bien une résolution article 25 ? et si oui, comment contrer le Syndic qui maintient que c'est l'art24 qui régit ces travaux?

Merci d'avance de votre aide.

Et désolé pour ces longues explications, mais qui me semblait être nécessaires. CDT à tous

Par AGeorges

Bonjour Cook,

Quelques éléments de réponse :

- La loi impose 'plusieurs' devis pour la mise en concurrence de travaux qui dépassent un certain montant fixé en AG. Du côté du 'français', plusieurs commence à 2. Donc, non, 3 devis ne sont pas nécessaires, 2 suffisent, mais 1 seul devis ne respecte pas votre résolution AG qui fixe le plafond (en espérant que vous en avez une) de mise en concurrence. La résolution est donc invalide. Cependant, si elle n'a pas été contestée sous article 42 (*) au plus tard deux mois après la distribution complète du PV (copie de la feuille de présence et des formulaires de vote aux opposants et défaillants), la résolution a force de loi. [si nécessaire, je vous fournirai les éléments légaux de mes affirmations]

- Les travaux usuellement votés sous article 24 sont ceux qui sont obligatoires, et donc qu'en principe, l'AG ne peut pas refuser. Tous les autres sont au moins article 25.

La réfection d'un enrobé de route partiellement défectueux ne fait pas partie des travaux réputés obligatoires, à moins qu'un arrêté municipal vous ait obligé à le faire.

Donc, votre Syndic a tout faux.

- Le fait de revenir sur des travaux antérieurement décidés n'est pas simple. En tous cas, ce n'est pas le Syndic qui décide, il ne peut que mettre en place une AG pour que le Syndicat décide. A vérifier avec soin ... Cependant, si l'AG vote à nouveau sous un mauvais article, on en revient toujours à l'article 42 et son délai de deux mois. Pour une AG non contestée datée de septembre 2020, c'est bien tard, et même trop tard si le Syndic ne veut pas vous entendre. Il a eu sa décision, il doit agir et peut même rejeter vos contestations sur la foi d'un "je ne fais qu'exécuter les décisions de l'AG".

Et dans ce cas, comme on dit, vous l'avez dans le baba. Il y a sans doute des voies de recours tant que les travaux n'ont pas été exécutés, mais si le Syndic de dépêche ...

(*) Malheureusement, le texte actuel de l'Article 42 est totalement inapproprié pour une AG par correspondance. Sa base est d'attaquer le Syndicat des Copropriétaires, normalement supposé vérifier et débattre des conditions d'une résolution. En vote par correspondance, c'est le Syndic qui établit le texte de la résolution à sa convenance, et si c'est mal fait, le Syndicat n'y peut rien. J'ai vu des résolutions où le Syndic, habitué aux débats, ne proposait RIEN, et où il fallait voter ! Et il y aurait même des copros qui votent POUR ! (On se demande bien POUR quoi !)

Par cook38

Bonjour AGeorges et Merci pour votre réponse qui m'éclaire un peu plus.

Je suis déjà rassuré sur le fait que c'était bien sous l'Art25 qu'il aurait fallu faire passer ces travaux.

Je viens de chercher dans le contrat avec ce nouveau syndic, les montants, nbre de Devis,... rien n'est noté (alors qu'avec le précédent Syndic, c'était clairement noté).

Sinon, oui, j'ai bien contesté dès octobre puis novembre la validation de cette résolution (1 seul devis, voté sous l'art24, et seulement 5 voix POUR /29), mais seulement par Email (puisque je ne connaissais pas le site et je ne savais pas où je m'engageais...).

J'ai toujours eu des réponses du Syndic (et plusieurs échanges) disant qu'en gros il était dans leur droit pour l'Art24, que le vote était valide via les tantièmes mais que oui, pour le devis, il n'y avait le taf et qu'il demanderait d'autres devis et ils nous les présenteraient au prochain AG (qui aura lieu dans 1 mois en juin) pour choix de la Sté qui fera les travaux.

La réponse exact du Syndic a été : Suite au fort taux d'absentéisme aux votes au dernier AGE, nous avons reçu la demande d'annulation par 14 copropriétaires, une nouvelle assemblée sera convoquée à la réception des nouveaux devis.

Entre temps, le Syndic a demandé à tous les copropriétaires de verser des provisions sur le devis présenté (48k?).

Grand nombre de copropriétaires ont payé sans se poser de question (la copro date de début 1900, il s'agissait de maison rurale d'employées d'une papeterie fermée dans les années 40, la majorité qui y habite est âgée et y réside depuis leur enfance avec forcément des clivages, histoires de familles... . Et les +/- jeunes qui y viennent, déménagent en généralement au bout de quelques années par dépit, le manque de solidarité, les charges... personne ne voulant se donner la peine de)

Pour le paiement, J'ai de nouveau contesté et en réponse j'ai eu : nous ne sommes pas obligés de payer mais eux, sont obligés de faire les demandes de provisions

Bref, encore une incompréhension pour moi...

J'ai un peu l'impression de me battre tout seul contre le Syndic. Notre conseil syndical, composé de 2 personnes est en accord avec le Syndic, n'y connaît à priori pas grand chose et laisse donc courir. (cette année, j'ai donc demandé au Syndic de me mettre sur la liste du conseil)

J'ai aussi essayé d'avoir le nom des 13 autres personnes qui étaient contre, Impossible via le Syndic; J'ai essayé d'avoir les coordonnées de tous les copropriétaires, Impossible aussi => j'ai donc fait un courrier à chacun d'eux pour rappeler les faits, nos droits et leur demandant de me contacter pour contester avec moi auprès du Syndic => 0 réponse.

En retour, tous les copropriétaires ont reçu un courrier officiel du Syndic (quelqu'un leur a transmis) disant que j'émettais des propos aux accents diffamatoires alors qu'ils étaient transparents et dans leurs droits...

Je me prépare donc à ce nouvelle AG avec le maximum de billes.

Comme sur le principe on n'est pas contre de faire ce goudronnage, mais on souhaite qu'il soit fait au meilleur coût.

Pour Info, J'ai contacté les 2 précédentes entreprises et leur ai demandé de me réactualiser leur devis => je suis en train de les recevoir et à la question s'il avait été contacté par notre nouveau Syndic, leur réponse est NON.

Je suis donc surpris ... et me demande à quoi m'attendre sur les nouveaux chiffrages qui seront faits par le Syndic.

Je profite pour 2-3 nouvelles questions :

- je suppose que je suis dans mon droit de présenter au Syndic les 2 devis que je recevrais et de les faire mettre à l'AG de juin ?

- puis je contester l'AG si le sujet revient à l'Article 24 ?

- Et sont ils obligés de faire voter de nouveau la réalisation des travaux ou juste le choix d'un prestataire ?

Merci d'avance de votre retour.

Par AGeorges

Bonsoir Cook,

Je viens de chercher dans le contrat avec ce nouveau syndic, les montants, nbre de Devis,... rien n'est noté (alors qu'avec le précédent Syndic, c'était clairement noté).

Dans les vieux temps, les lois étaient imprécises et donc plus ou moins complétées dans les contrats de Syndic. Du fait des abus, depuis une petite dizaine d'années, les lois se sont renforcées. Il est donc désormais inutile de mettre dans un contrat ce qui est de base dans la loi.

Dans vos AG, vous devez définir des seuils d'indépendance du Syndic par rapport au Conseil Syndical, un seuil d'autorisation d'AG préalable et un seuil obligatoire de mise en concurrence. Cela fait trois résolutions.

Le nombre de devis est défini par la loi comme "plusieurs". C'est bon à partir de deux.

J'ai bien contesté dès octobre puis novembre la validation de cette résolution

La contestation par mail n'a aucune valeur juridique. La seule contestation valide est l'Article 42 dont j'ai déjà parlé. Si vous attaquez le Syndic par ailleurs, une LR/AR doit pouvoir être retenue par un juge ...

le Syndic a demandé à tous les copropriétaires de verser des provisions

La contestation (officieuse) d'une résolution portant sur des travaux n'est pas suspensive (d'une autre résolution portant sur le financement desdits travaux).

C'est là où les Syndics sont rusés et les propriétaires souvent inconséquents. On peut même avoir des travaux non votés et les appels de fonds associés votés ! Il faut dire que beaucoup d'AGs par correspondance ont été mal gérées par les Syndics. Quand on pense que l'esprit de la loi était d'augmenter le taux de participation et que le résultat est plus souvent l'inverse !

en réponse j'ai eu : nous ne sommes pas obligés de payer mais eux, sont obligés de faire les demandes de provisions
Dans une copro, il est obligatoire de payer les charges appelées. Le Syndic a tous les droits pour recouvrer les sommes en cause, y compris une saisie des biens ... C'est le principe de la loi. A tempérer selon la situation.

J'ai aussi essayé d'avoir le nom des 13 autres personnes

Dans une COpropriété, tout copropriétaire a le droit de savoir qui habite là. C'est la loi. Si vous avez assisté à une AG et contesté au moins une résolution, vous avez le droit de réclamer la feuille de présence qui contient les noms de tous les copros, leurs parts et leur adresse ...

Et quand vous serez au CS, vous pouvez réclamer au Syndic TOUS les documents de gestion que vous souhaitez contrôler. (via LR/AR). Il a UN mois pour vous les communiquer. Passé ce délai, il a une astreinte de 15? par JOUR de retard. Le décret d'application de cette décision date de mai 2019.

Q1 je suppose que je suis dans mon droit

La technique est la suivante :

Vous préparez un texte de résolution, bien documenté, avec les lignes associées du formulaire de vote (si par correspondance) et vous joignez les devis que vous avez récupérés. Vous adressez une LR/AR au Syndic en lui demandant (conformément à ...) d'inscrire cette résolution à l'OdJ de la prochaine AG. Faites-le assez tôt, sinon, le Syndic dira que la convocation était prête et qu'il n'a pas pu enregistrer votre demande et le fera à la prochaine AG ...

Q2 contestation

Oui, mais Article 42, avocat, assignation, ... l'enfer !

Q3 Sont-ils obligés

Il y a des considérations dans les lois disant que toutes les résolutions concernant un même sujet de travaux doivent être votées ensemble dans la même AG. La base est que tout doit être clair pour les votants. Je dirais donc OUI, on vote des travaux réalisés par une entreprise, en association avec un devis clair et bien explicite sur ses aspects techniques qui doivent avoir été exposés dans le texte de la Résolution, puisqu'une AG par correspondance ne permet pas de débat.

Dans la même AG, on vote (à part) la commission de gestion du Syndic, et le cas échéant, la prise d'une assurance DO. Je répète, tout cela doit être fait dans la même AG. Sinon, tout est contestable (Article 42).

Par janus2

J'ai aussi essayé d'avoir le nom des 13 autres personnes qui était contre, Impossible via le Syndic;

Bonjour,

Le procès-verbal d'assemblée générale doit comporter, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote, et doit préciser le nom des copropriétaires qui se sont opposés ou qui se sont abstenus, ainsi que leur nombre de voix (Décret 67-223 du 17-3-1967).

Par AGeorges

Bonjour Janus2,

nous avons reçu la demande d'annulation par 14 copropriétaires

Ceci ne concerne pas les réponses à l'AG, mais bien une réaction "après-coup", probablement par mails simples.

Pour ce qui concerne des réponses à l'AG, vous avez entièrement raison. Les lois interdisent le 'secret' des votes de l'AG en copropriété.

Quand les copropriétaires commencent à vouloir parler entre eux, cela commence à sentir mauvais pour le Syndic et des 'freins' à la communication sont hélas classiques, comme les accusations de désinformation à l'endroit du copropriétaire qui ne se laisse pas faire (et qui n'a cependant pas toujours raison sur la forme non plus ...).

Cordialement

Par janus2

J'avais compris que cook38 voulait les noms de ceux qui avaient voté contre...

Par cook38

Bonjour et merci pour vos retours et vos précisions.

Déjà pour être précis pour Janus : oui dans le Rapport d'AG , il y a bien les noms des votants pour et contre et aussi la liste de tous les copropriétaires avec leur tantièmes. Il me manquait leurs coordonnées pour pouvoir communiquer avec eux par Email; Le Syndic m'a précisé qu'il n'avait pas autorisation de divulguer leur email. Ce qui peut se comprendre, d'où mon courrier que j'ai mis dans leur boîte à lettre.

en réponse à AGeorges :

Q1 : dès que j'ai les devis, OK, je les enverrai par AR pour être certain qu'il soit pris en compte.

Q2 : l'idée n'est surtout pas de partir en justice, ce sera trop complexe et surtout il aura fallu que je sois plus rigoureux (et connaisseur dès le début), donc j'insisterai sur les textes de loi et on verra donc ...

Q3 : pareil, je me baserai sur votre texte pour que tout le sujet soit remis à l'ordre du jour. Mais je suis presque certain que le Syndic s'y opposera puisque pour eux le fait de réaliser les travaux sont acquis. A voir donc ...

Mon problème sera de préparer le texte de résolution sur le sujet pour l'ODJ...; Comment vais je pouvoir tourner cela et le puis-je réellement car à la base c'est au Syndic de faire + Cs de valider ?

Faire un courrier reprennent les faits et textes, ça n'est pas un soucis mais jusqu'où puis-je aller sans me mettre hors la loi?

Pas simple mais j'y réfléchis et avec votre aide, j'ai quand même beaucoup plus d'éléments; Merci encore.

Par AGeorges

Re Cook,

Il ne faut pas envoyer les devis seuls.

Pour rédiger la résolution, inspirez-vous d'une précédente. Utilisez le mode affirmatif :

Résolutions T.

"Le chapeau asphalté de notre chemin deux doit être refait. 18 devis (au moins deux) vous sont soumis à cet effet (lister les noms des entreprises et les montants). Les éléments techniques de ces devis ont été vérifiés. Celui de l'entreprise Y, trop onéreux a été écarté (Vous pouvez donner des éléments objectifs sur ces devis). Le financement proposé est d'utiliser le fonds travaux dans sa totalité et de procéder à des appels de fonds pour ce qui manque (voir T4)."

Pas de polémique, pas de référence au passé si c'est inutile, le cas échéant, un texte le plus court possible genre :

"Cette résolution remplace la résolution nn de l'AG du dd aux fins de s'appuyer sur l'Article 25, conformément à la loi."

Résolution T1.

"L'AG décide d'effectuer les travaux de réfection ...

"Ces travaux commenceront au 6e trimestre 2045"

Résolution T2.

Le devis retenu est celui de l'entreprise X1.

Résolution T3

Le devis retenu est celui de l'entreprise X2.

Résolution T4

L'AG accepte le financement proposé. La somme de 4billions? qui manque au fonds travaux sera appelée avec les charges des 7e et 8e trimestres 2044 afin que le Syndic dispose des fonds au moment de régler l'entreprise retenue.

Il FAUT expliquer la gestion des passerelles de vote dans la partie convocation (même si c'est évident au regard de la loi, beaucoup de copros ne comprennent pas bien ...). Demandez au Syndic S'il a inclus un paragraphe dans ce sens.

Principe :

Cette R. sera considérée comme votée si elle obtient au moins 50% des voix totales.

Si elle obtient moins de 33% des mêmes voix, elle sera rejetée.

Dans le cas médian (entre 33% et 50%), la seconde ligne du formulaire de vote sera prise en compte. La condition de vote sera alors la majorité des VOTANTS (ceux qui ont retourné leur bulletin).

C'est encore un peu plus compliqué pour l'Article 26, mais pour ces travaux, vous n'êtes pas concernés.

Bien sûr, vous adapterez les informations farfelues que j'ai fait figurer de ci de là.

Enfin, la gestion de ces 'travaux' et de ce qui va avec relève, au moins partiellement de votre Syndic. Il peut donc demander à être rémunéré en conséquence. D'où négociation.

Pour le supplément de 'travail' lié à l'appel de fonds : Si cela est fait AVEC les appels normaux, il n'y a quasiment rien à faire. Donc 1% est déjà bien payé.

Pour les honoraires de suivi, voir si votre Syndic est ou pas compétent pour suivre un chantier. Sinon, il faudra trouver une solution. Si oui, il demandera 2 ou 3% pour cela.

Tout ceci doit être fixé dans une T5. C'est l'AG qui accepte de rémunérer le Syndic à sa demande. En AG par correspondance, il n'y aura pas de négociation. Donc prudence.

Par cook38

Nickel, un grand merci pour l'aide.

Je vais me préparer mon texte sur la base de ton retour (Merci)

Le coeff pris pour le suivi par le syndic est de 2%, c'est pour ça qu'à la réception du devis de base (48k?) je m'étais dit bonjour l'embrouille et et bonjour le bon bénéfice pour le Syndic...

Je suis presque certain qu'ils se sont déjà facturés sur cette base à 48k?, et ça va pas être simple de faire corriger cela par rapport à un devis que j'ai reçu à 28k?...

Je viens de vérifier au dernier AG pour ces travaux de réfection s'était fait sous 3 index:

4.1 le vote des travaux sous l'art24 => résolution validée au tantième (5 pour, 5 contre)

4.2 mandat au CS sous l'art25 => forcé refusé (5 contre 5)

4.3 honoraire de gestion pour le Syndic sous l'art24 => validé (5 contre 5)

Je dirai que l'art24 ou 25 s'est fait bien au choix du Syndic...

J'ai l'impression que la suite va quand même être sport... (et je suis tout seul mais avec votre géniale aide, je fonce...)

Par AGeorges

Bonjour Cook,

Désolé du délai, je suis un peu absent en ce moment.

Pour rappel, les travaux qui peuvent passer sous article 24 doivent être recensés dans un article de loi. En principe, j'ai vérifié et un enrobage de route un peu défectueux n'en fait pas partie. Maintenant, certains Syndic un peu fatigués, en cas de vote par correspondance, on assimilé le vote 1 en article 25 et le vote 2 en article 24, ce qui est aujourd'hui considéré comme anormal, mais n'est pas clairement dit dans la loi. L'assimilation s'est concrétisée par UNE seule ligne de vote dans le formulaire, ce qui est donc incorrect (conclusions du GRECCO, de l'ARC,...) et éventuellement des jurisprudences à venir ...

Pour les honoraires du Syndic, il faut d'abord regarder si mention en est faite dans son contrat 'ALUR'. Ensuite, il y a normalement une part administrative (liée au recouvrement des charges) et une part technique (liée au suivi de chantier).

Pour la première, si l'appel de fonds est inclus dans les appels trimestriels, 1% est déjà beaucoup.

Pour la seconde, il s'agit de gérer le suivi et le contrôle des travaux, réception de l'entreprise, vérification du travail, éventuellement réception des travaux, ...

La plupart des Syndics demandent à un gardien d'ouvrir les grilles, ils vérifient la facture par rapport au devis, et la présence des assurances obligatoires (ce qui relève de l'administratif, pas du chantier) et c'est tout. Ils n'ont d'ailleurs pas la compétence pour faire plus. Pour les chantiers accompagnés par une décennale, c'est clair. Votre Syndic peut tout de même raconter qu'il est responsable, qu'il doit vérifier, c'est juste du baratin. Tout sera très 'superficiel'. J'ai même vu un Syndic facturer le suivi de chantier et en plus les présences que cela lui imposait !

Il faudra vérifier si l'article applicable pour la rémunération du Syndic est lié ou pas à celui des travaux. Ce serait logique, car si les travaux ne passent pas l'article 25, pourquoi y aurait-il une commission du Syndic ?

Dernier point, si la résolution sur les travaux inclut le choix de l'entreprise, celle sur le mandat au CS n'a pas à être votée. Cela doit être clairement expliqué. Par correspondance, l'absence de connaissance de ce qui s'est passé AVANT oblige à prévoir la résolution CS, mais le PV doit mentionner que ce vote est sans objet, et ne pas donner de résultat.

Voyez bien que la rédaction de cette résolution dit souvent mandat au "CS ou au Syndic" ce qui pose problème si les deux ne sont pas d'accord et permet finalement au Syndic de faire ce qu'il veut. Il faut dire "Mandat au CS".

Par ailleurs, le CS doit avoir été consulté et avoir accepté cette responsabilité. Juger des devis ou des entreprises est complexe et requière une compétence que le CS n'a pas forcément (...).

Le plus souvent, quand le dossier a été mal préparé par le Syndic, il ajoute cette clause sans rien demander.

Enfin, par exemple, l'ARC considère qu'un mandat au CS ne peut concerner des travaux non précisés estimés à plusieurs dizaines de milliers d'euros. C'est hors sujet et trop de responsabilités. Si le Syndic n'est pas capable de présenter un dossier complet sur lequel l'AG pourra décider, il doit reporter la résolution à une prochaine AG (AGE si urgent).

Faire appel au CS ne peut se justifier que s'il y a des délais attachés aux travaux incompatibles avec ceux d'une AG (par exemple un devis valide 15j alors qu'il en faut 21 pour convoquer une AGE).

Bon Courage et restez combattif.

Par cook38

Bonjour et Merci AGeorges pour ces éclaircissements.

Je suis en train de préparer mon courrier pour le Syndic (j'ai reçu mes devis), chaque point que tu m'as énoncé est important et me demande forcément réflexion pour la tournure des phrases envers le Syndic. Donc c'est intéressant... et ça se précise...

Sur quelques points que tu as noté, je souris car, par exemple le financement du Syndic : celui-ci fait ses appels de fond travaux hors appel trimestriel. Je pense qu'ils sont bien rodés au fait de faire payer un maximum aux copropriétés, enfin, ça me paraît être le cas avec notre nouveau Syndic. D'où oui, il faut être vigilant... Malheureusement, ce n'est pas le cas nos 2 personnes du CS actuel, d'où ma demande de les rejoindre pour regarder ça un peu plus en détail, et j'espère essayer de trouver 1 ou 2 personnes de + pour être en majorité.

Par cook38

Bonjour à tous, je reviens vers vous pour quelques news.

Suite au recommandé avec AR que j'ai envoyé grâce à vos précieux conseils, J'ai pu rencontrer notre syndic : on s'est mis d'accord pour les plans (et CdCh) d'enrobage de votre voie de lotissement et gros point positif le travail des demandes des devis se fait en commun (j'ai été invité à me joindre consultations d'entreprise) . Donc à suivre mais ça devrait le faire et ils vont bien reprendre le sujet "enrobage" au complet pour le vote en AG ...

Où ça reste bloquer : l'article 24 car pour eux c'est de l'entretien et l'entretien des parties communes dans une copro c'est l'art24.

NB j'avais mis dans mon courrier "« la réfection d'un enrobage de route partiellement dégradée» ne fait pas parti des travaux recensés sous l'article 24, je vous demanderai de bien vouloir mettre le dit sujet à l'article 25 comme il se doit."

J'ai eu beau dire qu'il y avait aucun caractère d'urgence, aucun problème liés à la sécurité des copropriétaires, ça ne les fait pas changer d'avis : c'est de l'entretien...

Je veux bien votre avis sur dernier point car sinon tout est toujours de l'entretien et le Syndic peut toujours prendre cette résolution et tout mettre à l'art24.

merci