



Refus du SYNDIC d'intégrer nos réserves et nos signatures

Par bricol

bonjour. validation :signature du PV d'AG par le bureau, réserves refusées par le SYNDIC et délais de notification.
exposé des faits :

22 JUIN 2026 tenue de l'AG de copropriété : lors des débats, un échange a eu lieu concernant la non-conformité des fenêtres d'un copropriétaire (pose de fenêtres blanches au lieu de la couleur règlementaire). ce sujet faisait déjà l'objet d'une résolution votée en 2021. en séance, ce copropriétaire s'est exprimé pour demander des contacts d'entreprises aux autres copropriétaires tout en s'engageant à remettre ses fenêtres aux normes. il a été demandé d'inscrire cet échange et ces déclarations au PV. refus de la part du président et du scrutateur de signer tant que ces réserves n'étaient pas inscrites.

20 juillet 2026 - les membres du bureau de séance et le président se sont rendus au cabinet du Syndic afin de signer le PV et d'y apposer leurs réserves concernant cet oubli de cet échange et le refus d'amendement.

réponse du SYNDIC : que le document avait déjà été transmis au prestataire (envoi) le 15 JUILLET 2026.

le 21 juillet 2026 : le prestataire effectue l'envoi électronique du PV (le lendemain de notre visite au cabinet pour signer et mettre nos réserves). le 24 juillet 2026 : réception des exemplaires papier du PV par les copropriétaires. nos questions juridiques : délai et modalité de signature : au vue de la présence des membres du bureau le 20 juillet à 14H30 , le syndic pouvait il matériellement et juridiquement intégrer nos réserves et recueillir nos signatures(par exemple en scannant la feuille de réserves annexée) avant la diffusion du 21 juillet ?

doit de regard du SYNDIC : le syndic dispose t-il d'un droit de regard, d'appréciation ou de refus sur les réserves et observations émises par les membres du bureau de séance lors de la signature du PV. merci par avance pour votre éclairage sur ces points.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Je ne vois pas quelles "réserves"?

Au mieux ce sont des commentaires qui n'ont que peu de valeur juridique. Les commentaires lors de l'AG ou d'une séance de signature ne sont pas utiles.

Le président nommé par l'AG est seul responsable du contenu du PV qu'il signe.

Le syndic est secrétaire.

Seul le vote de l'AG a un effet juridique. Le reste n'est que littérature sans effet. Qu'espérez vous exactement ?

Concentrez vous plutôt sur le fond du problème plutôt que sur la forme.

Si ce copropriétaire n'a pas respecté l'autorisation de l'AG pour ses fenêtres, c'est celui-ci que le syndic doit mettre en demeure puis assigner. Et s'il ne le fait pas, l'AG peut l'y obliger en votant une résolution dans ce sens.

D'autre par l'urbanisme peut aussi infliger des amendes si infraction aux règles d'urbanisme.

Par Isadore

Bonjour,

Normalement le PV d'une AG n'est pas un document censé contenir des "réserves".

Le contenu du PV de l'assemblée générale est sous la responsabilité du président de séance, dont l'un des rôles est de vérifier ce que le secrétaire a écrit.

Le procès-verbal doit être signé au plus tard dans les huit jours suivant l'assemblée générale.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042078689]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042078689[/url]

le syndic pouvait il matériellement et juridiquement intégrer nos réserves et recueillir nos signatures(par exemple en scannant la feuille de réserves annexée) avant la diffusion du 21 juillet ?

Ben oui !

doit de regard du SYNDIC : le syndic dispose t-il d'un droit de regard, d'appréciation ou de refus sur les réserves et observations émises par les membres du bureau de séance lors de la signature du PV

Oui, s'il a été désigné comme secrétaire de séance, car il fait partie des personnes qui doivent signer le PV. Il a donc son mot à dire quant au contenu, au sens où il peut refuser de signer s'il relève des erreurs ou des irrégularités.

le 21 juillet 2026 : le prestataire effectue l'envoi électronique du PV (le lendemain de notre visite au cabinet pour signer et mettre nos réserves). le 24 juillet 2026

Si je comprends bien, les copropriétaires ont reçu un PV d'AG non signé.

Si c'est le cas, c'est vraiment n'importe quoi !

Notez que votre histoire de "réserves", à moins qu'une résolution n'ait été votée, n'a qu'une portée informative sans aucun impact juridique. Ce n'était donc pas la peine de refuser de signer pour si peu.

Par Urbicande75

Bonjour,

Comme vous ont indiqué Isadore et Yapasdequoi, seules les résolutions votées ont force obligatoire.

Quel était cette résolution votée en 2021 ?

Parce que si l'installation de ses fenêtres a été faite en 2021, vous allez (ou avez) déjà atteint la prescription de 5 ans.

Les réserves ne servent à rien, à un moment il faut se bouger et lancer des actions. On est en 2026, ce copropriétaire aurait du recevoir une mise en demeure dès 2021, et une action en justice votée en 2021 ou 2022 ...

Par Urbicande75

J'imagine que vous pensez que noter l'engagement du copropriétaire à remettre ses fenêtres aux normes aurait force obligatoire contre lui ? Je ne pense pas qu'une déclaration en AG puisse avoir force obligatoire contractuelle contre lui.

Ce que vous pouvez faire en revanche, c'est revenir vers lui pour lui rappeler ses engagements de l'AG et lui demander de signer formellement son engagement avec un délai.

Vous pouvez aussi lancer une conciliation de justice par le syndic, si il réitère son engagement en conciliation judiciaire, cela aura force contractuelle.

Par yapasdequoi

Touiller du vent en AG ne sert à rien.

Ni non plus lors de la signature du PV.

Si ce copropriétaire n'a pas respecté une décision d'AG de 2021 et aucune démarche n'a été engagée depuis, c'est trop tard.

Il y a prescription.