



## Convocation assemblée generale douteuse

Par **bagzou**, le **04/05/2010** à **17:16**

Bonjour,

J'ai reçu il y a une dizaine de jour une convocation en AG qui me pose diverses interrogations:

Extrait:

"Un projet de résolution s'intitulant "décision à prendre quant aux travaux d'entretien à réaliser au niveau du batiment C" (majorité necessaire : art 24)

Conditions essentielles au marché: Devis en cours de réalisation

Projet de résolution:

- Remplacement de la poignée de porte du batiments C + pose d'une butée de porte butée de porte
- Pose d'un groom au niveau de la porte d'entree du batiment
- pose de carrelage au sol sur la partie exterieure au niveau du local poubelle + remise en état de certains carreaux de carrelage au sol de l'entrée
- pose d'une rampe d'escalier à l'exterieur
- aménagement du local à vélo pour stockage en hauteur
- Mise aux norme du portail d'accès au bat C

- refection de la cage d'escalier

L'assemblée générale decide de voter pour ce faire un budget global et forfaitaire de .....€ HT (tva 5.5%) soit.....€ TTC et donne mandat au conseil syndical pour retanir le prestataire de son choix dans la limite du budget precedemment voté"

**Mes questions:**

- La forme et le fond de cette résolution est-elle contestable?

- Il me semble que certains points ne dependent pas de l'article 24 ( pose carrelage exterior, aménagement local à vélo ... )mais plutot de l'art 26. Quels sont mes recours?

- Pas de devis à ce jour (qui seront certainement remis à l'assemblée) est-ce légal? cela ne peut-il pas annuler ce projet de résolution?

Je vous remercie par avance pour votre aide.

Cordialement,

Par **Untel**, le **04/05/2010** à **17:55**

Bonjour,

Visiblement votre syndic à "librement" groupé les décisions pour les faire valider par un seul vote puisqu'elles concernent un seul contrat de travaux.

Ce serait oublier, [fluo]comme vous l'indiquez, que les décisions d'amélioration ou de transformation doivent être votées à la majorité de l'article 26.[/fluo]

La convocation doit inclure les devis des travaux à voter et la moindre des choses est d'en fournir 2 pour les travaux d'importances.

La date de l'assemblée générale étant fixée quelques mois à l'avance, votre syndic, n'ayant pas reçu le devis dans les temps, demande à l'assemblée générale de voter les travaux soit:

-en étant devant le fait accompli.

-en donnant mandat au conseil syndical pour valider le projet.

Sur le fond, la démarche du syndic reste légal, l'assemblée générale peut en effet mandater le conseil syndical mais dans un cadre précis.

Dans le principe le syndic aurait dû anticiper davantage afin de fournir à chaque copropriétaire les éléments détaillés.

L'essentiel est de faire rectifier le mode de scrutin. Contactez le président du conseil syndical pour qu'il s'en occupe.

En votant séparément, et dans les règles, certains travaux jugé superflus par l'AG pourront être supprimés et ainsi réduire le devis.

Si rien n'est modifié dans le mode de scrutin, rien n'interdit qu'un copropriétaire fasse, par la

suite, un recours pour annuler la décision.

Cordialement

Par **bagzou**, le **04/05/2010** à **22:32**

Bonsoir,

Je vous remercie pour votre réponse, et je vais abuser de vos connaissances si vous le voulez bien:

Est-ce que les divers points de cette résolution doivent être votés un par un ou en globalité? c'est à dire, que certains points de cette résolution peuvent obtenir un vote minoritaire et d'autres un vote majoritaire sans que cela invalide cette résolution? de plus, les 4 copro ne sont pas forcément tous concernés par chaque point de cette résolution.

Merci et bonne soirée

Par **persan80**, le **05/05/2010** à **00:03**

Bonjour,

Les devis doivent être joints à la convocation pour que la question soit votée valablement.

Mais il faut le dire lors de l'assemblée et attaquer au TGI pour faire annuler la décision.

Il faut deux ou trois devis pour faire jouer la concurrence.

Le mieux est d'avoir une majorité pour voter contre. Car sinon, le syndic demandera le vote de l'acceptation de ses travaux et le tour sera joué.

Il ne faut pas voter le quitus en cas de désaccord.

Si la convocation n'est pas arrivée 21 jours francs avant la date de l'assemblée, c'est un cas d'annulation de l'assemblée mais encore au TGI.

Pour les articles 24 ou 26, je n'ai pas vérifié. C'est dans la loi de 1965.

Vous avez intérêt à voter point par point. Les travaux comme les factures doivent être détaillés. Les devis aussi.

Cordialement.

Par **Untel**, le **05/05/2010** à **15:24**

Bonjour,

Dans le cas d'un copropriété incluant plusieurs immeubles, les travaux ne concernant que certains de ces immeubles [fluo]doivent obligatoirement faire l'objet d'un vote séparé et seuls les copropriétaires de ces immeubles peuvent voter[/fluo]. Dans le doute vérifiez la répartition des tantièmes dans votre règlement intérieur.

Dans votre premier message on peut lire ceci après l'énumération des travaux:

[citation]L'assemblée générale décide de voter pour ce faire un budget global et forfaitaire de .....€ HT (tva 5.5%) soit.....€ TTC et donne mandat au conseil syndical pour retenir le prestataire de son choix dans la limite du budget précédemment voté"  
[/citation]

On voit ici que le syndic donne, comme souvent, déjà la réponse.

Ce texte n'a en fait aucune importance, il s'agit de ce que le syndic voudrait retranscrire dans le compte rendu de l'AG, rien n'interdit à l'AG de le modifier.

Par contre, hormis pour les travaux ne concernant que certains immeubles (voir plus haut), la décision de tout voter séparément devra faire l'objet d'un vote de l'AG. C'est la seule contrainte de ce texte.

Après ce petit détail de procédure, vous pourrez donc voter point par point chaque travaux indiqué sur la convocation sans que ce la n'annule la résolution.

Charge au syndic de faire modifier le devis auprès de l'entrepreneur avec uniquement les travaux votés par l'AG.

Bien sûr votre syndic prétendra que ça ne se passe pas comme ça, qu'on ne chamboule pas tout à une AG, bla bla...

Il faut reconnaître que la vie des syndic serait plus tranquille avec des copropriétaires bien sage qui disent amen à tout.

Ce serait oublier que c'est le syndicat des copropriétaires (vous) qui mandate le syndic pour faire... son travail. Celui que vous lui demandez de faire et non ce qui l'arrange.

Contactez le président du conseil syndical pour faire les choses dans les règles. Si vous attendiez l'AG pour exposer le sujet vous seriez vite isolé.

Les syndicats sont forts à ce petit jeu.

Rappelons que les syndicats sont majoritairement honnêtes, et le votre avec (?). Il essaye simplement de se "faciliter la vie".

La confrontation ne sert à rien, mieux vaut dialoguer en restant ferme sur les intérêts de la copropriété.

[s]A retenir[/s]:

Seules sont valables les questions figurant à l'ordre du jour de l'AG, le chapitre des questions diverses sont au choix un défouloir ou un bureau des pleurs.

Cordialement

Untel, président d'un conseil syndical.