



Vote d'une résolution en AG

Par **DavidR**, le **23/05/2018** à **08:43**

Bonjour,

il y a eu une AG avec à l'ordre du jour la mise en place d'un adoucisseur par immeuble sous l'article 25.

Au premier vote la résolution a été refusé. L'article 24 a donc été appliqué (Réponse syndic: En effet, la pose d'un adoucisseur n'est pas une décision nécessitant un vote à la majorité simple, elle nécessite une majorité absolue de tous les copropriétaires présents et représentés.

Cependant la loi indique (article 25.1) : « Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 de ladite loi en procédant immédiatement à un second vote »

En l'espèce, dans l'ordre du jour de la convocation il n'est pas indiqué la possibilité d'un second vote car nous ne connaissons pas à l'avance le nombre de présents ou représentés.

Le second vote sous l'article 25.1 est implicite au vote sous l'article 25

Dans le cas de l'AG, il y avait 41% des voix en faveur du projet, nous devons donc reposer le vote à la majorité relative (article 24 - majorité des personnes présentes et représentées).

Nous arrivions donc à un total de 4114 tantièmes sur 5179 tantièmes présents et représentés.)

A la lecture des décisions de l'article 24, il me semble que l'adoucisseur est un confort et ne fait pas parti d'un vote sous l'article 24. Dans ce cas le syndic a forcé le passage du vote surtout que le commercial du produit était présent.

Ai je raison de contester ce vote?

Et si oui, puis-je le faire annuler?

Merci de votre aide.
Cordialement

Par **amajuris**, le **23/05/2018 à 10:08**

bonjour,
vous pouvez contester cette décision de l'A.G. devant le TGI, avocat obligatoire.
ce n'est pas le syndic qu'il faut mettre en cause, mais le président de votre A.G., le syndic n'a généralement que la fonction de secrétaire de l'A.G.
dans votre cas, le premier vote (article 25) ayant obtenu au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires, le vote s'est fait à la majorité de l'article 24 comme prévu par l'article 25-1.
salutations

Par **nihilscio**, le **23/05/2018 à 10:14**

Bonjour,

Vous auriez raison de contester mais vous ne donnez pas le bon motif.

L'installation d'un adoucisseur d'eau est l'addition d'un nouvel équipement qui apporte une amélioration. La décision d'une telle installation est mentionnée au *n* de l'article 25 et l'article 25-1 ne peut s'appliquer. En effet cet article comporte un deuxième alinéa qui a été ignoré :
Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

Le syndic a failli à son devoir de conseil en donnant un avis erroné. Mais le président de séance est également fautif. Il aurait dû refuser le second vote.

Vous pouvez dans un premier temps demander au syndic de sursoir à l'exécution de la décision prise dans des conditions irrégulière jusqu'à ce que l'assemblée générale statue à nouveau sur la question.

En cas de refus, vous pouvez agir devant le tribunal de grande instance afin de faire annuler la décision à la condition que vous ayez voté contre. Pour cela vous devez constituer avocat. Dans l'action en annulation, ce n'est ni le syndic ni le président de séance qu'il faudra mettre en cause mais le syndicat, celui-ci pouvant éventuellement exercer une action récursoire contre le syndic et même le président de séance qui auront commis une erreur préjudiciable au syndicat.

L'action en annulation n'est possible que dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale, c'est à dire que l'assignation du syndicat devant le tribunal doit être signifiée au syndic dans ce délai. Passé ce délai, la décision, même prise irrégulièrement, s'impose à tous les copropriétaires.

Par **morobar**, le **23/05/2018 à 11:35**

Bonjour,

Avant de partir en guerre, il faut se poser la question de l'intérêt de cette installation.

Dans bien des endroits cette installation est indispensable, et même essentielle au maintien en bon état du réseau surtout d'eau chaude.

Par **DavidR**, le **23/05/2018** à **12:58**

Merci pour les réponses.

En effet le but n'est pas de partir en guerre mais de montrer au syndic qu'on ne peut pas nous prendre en otage sous des numéros d'article qu'on ne connaît pas lors des AG. Le syndicat n'étant pas au courant non plus de ces articles. Le syndic nous a forcé la main sur ce point et surement sur d'autres votent auparavant. Cela me permet ainsi d'être plus vigilant sur les votes sous l'article 25 ou 24 ainsi que le conseil syndical dont je fais parti.

Merci à vous

Par **amajuris**, le **23/05/2018** à **14:17**

votre président d'A.G. aurait dû intervenir car c'est lui qui mène les débats et non le syndic qui n'a pas le pouvoir de vous forcé la main.

quand on est membre du CS et encore plus quand est président de l'a.g., il faut un minimum de connaissances sur la réglementation relative à la copropriété.

Par **DavidR**, le **23/05/2018** à **15:51**

Malheureusement pour moi le président de l'AG était pour et je n'ai pas pu participer à l'AG pour raison professionnelle.

Je suis d'accord qu'il faille un minimum de connaissance que nous n'avons pas forcément quand on débute au conseil syndical.

Cela fait parti de l'expérience lorsqu'on entre dans ce domaine.

Le but étant pour moi de me présenter par la suite en tant que président du conseil.

Il va falloir que je bosse mon sujet.

Par **amajuris**, le **23/05/2018** à **19:41**

même si le président de l'A.G. était pour, il doit respecter les règles applicables à une A.G. de copropriété.

donc c'est surtout le comportement de votre président d'A.G. qui est critiquable avant celui du secrétaire de votre A.G.

Par **nihilscio**, le **23/05/2018** à **20:00**

Le syndic n'est pas seulement le secrétaire de séance, il est surtout un professionnel au service du syndicat avec un devoir de conseil. Il n'est pas acceptable qu'il donne un avis erroné sur les règles à suivre pour adopter une résolution.

Par **JACK007**, le **30/05/2018** à **17:35**

Bonjour

suite à une AG récente sur Marseille, le syndic a fait voter une résolution art 24 qui donne autorisation au syndic de poursuivre les propriétaires de chambres de services dont le locataire cause troubles, souille ou détruit l'équipement commun.

Qu'en pensez-vous car je trouve cela anormal et discriminatoire par rapport aux autres copropriétaires.

Par **amajuris**, le **30/05/2018** à **17:49**

bonjour,

pourquoi ce serait discriminatoire par rapport aux autres copropriétaires ?

le syndic ne connaît que les copropriétaires, il ne connaît pas les locataires.

en cas de trouble causé par un occupant d'un logement, le syndic s'adresse au copropriétaire qu'il soit occupant ou non, que cela concerne des chambres de services ou des appartements.
salutations

Par **nihilscio**, le **30/05/2018** à **23:33**

Bonjour,

Si j'ai bien compris, l'assemblée a autorisé le syndic à agir en justice à l'encontre de tout copropriétaire ayant donné en location une chambre de service au cas où le locataire causerait des troubles.

Une telle résolution qui ne concerne pas un contentieux déterminé à l'encontre d'une personne déterminée est annulable.

Par **morobar**, le **31/05/2018** à **08:49**

Annulable mais inutile, il entre dans les obligations du syndic d'ouvrir de tels contentieux, la limite étant la procédure de saisie immobilière qui demande une résolution en AG.

Par **nihilscio**, le **31/05/2018** à **09:21**

Non.

Le syndic n'est pas autorisé à engager de telles actions en justice sans accord de l'assemblée générale comme il est dit à l'article 55 du décret 67-223 du 17 mars 1967.

Par **morobar**, le **31/05/2018** à **09:35**

J'ai effectivement généralisé l'obligation en cas de recouvrement de créance.
Sauf si on considère qu'il peut y avoir urgence à faire cesser des troubles de voisinage.