Image not found or type unknown

Assemblée générale de copro., inscription au PV des motifs de refus d'une résolution

Par **legone**, le **20/10/2019** à **12:00**

Bonjour à tous,

J'ai des motifs de refus d'une résolution, motifs engageant l'avenir de la copro, motifs expliquant pourquoi il est judicieux selon mon point de vue, de refuser la résolution telle qu''elle est présentée.

Je souhaiterai demander au secrétaire de séance de coucher au PV les motifs que j'invoque car je pense qu'ainsi, je pourrai toujours, devant un tribunal, si nécessaire à la suite de problèmes issus de l'éxécution de la résolution, faire valoir ma position de prudence, voire d'observation du principe de précaution.

Le secrétaire de séance peut-il opposer un refus à ma demande ?

Merci aux personnes compétentes qui me répondront et bien cordialement à tous.

Legone

Par **pieton78**, le **21/10/2019** à **18:29**

Bien que je ne sois pas compétent,! je vous donne mon avis:

- Pour présenter une résolution à l'A-G, vous devez envoyer le texte au syndic par LR-AR (disons 2 mois avant la date de l'AG) et ce sont les copropriétaires qui approuvent ou refusent votre résolution lors de l'A-G.

Par **oyster**, le **22/10/2019** à **08:54**

Bonjour,

Chacun est libre de voter ou pas une résolution sans avoir à se justifier, le secrétaire de séance se doit de prendre en compte uniquement le résultat.

Par **youris**, le **22/10/2019** à **10:20**

bonjour,

ce n'est pas au secrétaire de séance qu'il faut présenter une telle demande mais au président de l'assemblée générale.

mais aucun texte ne prévoit que les motifs de refus doivent être mentionnés dans le PV de l'A.G.

salutations

Par **legone**, le **22/10/2019** à **16:54**

Merci. Bien reçu les avis. de Youris.

OK, la demande est à présenter à la personne qui joue le rôle de Président de séance.

Ma question n'est pas de savoir si un texte prévoit, ou non, que les motifs de refus DOIVENT être mentionnés dans le PV, mais au contraire, connaître si un texte prévoit qu'on interdise que les motifs de refus puissent être couchés au PV de la réunion. Je voudrais que mon refus ne soit pas reporté comme un simple NON à la résolution, mais un NON expliqué, car je subodore déjà que la proposition chiffrée qui nous sera présentée, ne sera pas celle du matériel qui correspondra réellement à notre besoin, car aucune étude préalable n'a été faite par un expert en la matière et le syndic s'est contenté de faire réaliser des devis.

Je pense aussi que, s'agissant d'une résolution présentant une amélioration (chaudière à condensation remplaçant une chaudière de 50 ans) et que, refusant donc la résolution parce qe non étudiée sérieusement au préalable, je demanderai à payer ma quote part en 10 ans, non pas par l'intermédiaire d'un prêt bancaire, mais par la trésorerie de la copro.

C'est certes un peu tiré par les cheveux (ou pas), mais il faut que notre syndic comprenne qu'il n'a pas à faire n'importe quoi avec le syndicat. Déjà que le Conseil Syndical ne remplit pas sa mission principale qui est de contrôler le travail du syndic mais que, en tant que copropriétaire, je lui ai donné mandat de faire quelque chose dans les règles et que mes remarques, bien que judicieuses ne font pas l'unanimité parce que je vais soi-disant trop au fond des choses,.....je me dois quand même d'essayer de tout faire, au moins pour me protéger juridiquement, en cas de "pépin".

Merci, si vous avez la réponse. Bien à vous.

Par **youris**, le **22/10/2019** à **17:54**

bonjour,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

le syndic applique les décisions de l'assemblée générale, il n' a pas le pouvoir de décider des travaux seul.

si le conseil syndical ne fait pas son travail, il appartient à votre A.G. de ne pas choisir les mêmes membres, vous pouvez vous présenter vous même si vous voulez que les choses changent.

je ne connais pas de texte qui interdise de mentionner les motifs de ceux qui ont voté contre, mais aucun texte qui l'oblige. Le président de séance pourra donc refuser de mentionner les motifs de votre refus car si chaque copropriétaire a la même exigence les PV seront de véritables pavés illisibles.

s'il s'agit d'une amélioration, vous pouvez demander un paiement échelonné sur 10 ans, concernant cette modalité, il appartiendra au syndicat des copropriétaires de voter son financement.

il serait plus judicieux, à mon avis, qu'à la réception de votre convocation d'a.g. qui devra comporter le projet chiffré des travaux , vous informiez immédiatment l'ensemble des copropriétaires des raisons de votre décision de voter contre, raisons que vous pourrez expliquer lors de la discussion précédant le vote.

salutations

Par **legone**, le **22/10/2019** à **22:09**

Merci beeaucoup. Votre réponse est pleine de sagesse.

Effectivement, je me présenterai aux élections des membres du CS. Mais avant de pouvoir agir, il faut passer cette fameuse AG.

Si je propose de demander l'inscription de mes remarques au PV c'est que, connaissant bien (et je n'ai pas mal aux chevilles) les autres copropriétaires, je suis quasiment certain d'être le seul à vouloir agir ainsi. Donc, pas d'engorgement au PV. De plus nos AG ne comptent que 20 présents en général.

Il me reste aussi la possibilité de poser ma candidature pour être président lors de l'AG.

Je connais très bien les questions à traiter et peut donc animer la réunion. L'actuel présidence du CS ne le fait pas, par " timidité".....!

L'essentiel pour moi est donc bien de savoir qu'aucun texte ne l'interdit formellement.

Encore merci et bien cordialement.

Par **Tisuisse**, le **23/10/2019** à **07:36**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonjour,

Pour être Président du Conseil Cyndical, il faut avoir été élu, par la majorité des copropriétaires présents ou représentés, au Conseil Syndical. C'est ensuite, ledit Conseil Syndical qui élit son Président. Cette élection se fait donc en 2 étapes.

Par **janus2fr**, le **23/10/2019** à **07:39**

Bonjour Tisuisse,

legone parle de se présenter entant que président de séance de l'assemblée générale, pas de président du conseil syndical...

[quote]
Il me reste aussi la possibilité de poser ma candidature pour être président lors de l'AG.

[/quote]

Par **legone**, le **23/10/2019** à **08:54**

Vous avez très bien compris ma position.

L'on peut présenter sa candidature à la présidence de l''Assemblée générale, donc être connu pour bien l'animer et répondre aux questions. Il faut être bien armé et connaître les sujets à fonds et ne faire appel au syndic qu'en cas de détails , s'il peut les défendre dans le cadre de sa fonction et de son devoir de conseil.

Quant à être à la présidence du CS, elle résulte effctivement d'un vote des Membres de ce CS.

Par **pieton78**, le **24/10/2019** à **23:16**

Bonjour,

Il s'agit de remplacer une chaudière?

Vous pouvez proposer un devis du modèle de chaudière qui vous parait adéquat.

Evidemment il faut que ce devis soit joint à la convocation.

Vous pouvez participer simplement au bureau de l'AG en tant que scrutateur, c'est plus facile de s'adresser aux copropriétaires qu'en étant dans la salle.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **legone**, le **25/10/2019** à **07:06**

je suis peut être particulier dans mon fonctionnement, mais j'estime ce qui suit.

Il nous faut effectivement changer une chaudière eau chaude sanitaire qui marche au gaz et qui a 50 ans.

On en a pour près de 40000 euros pour son installation.

Le syndic a fait établir 3 devis, sans autres remarques de la part du Conseil Syndical. Ma question est donc la suivante : ce que nous proposent les fournisseurs correspond-il réellement à nos besoins ? Je n'en sait rien et pas plus que les autres copropriétaires dont aucun n'a des compétances de chauffagiste. Donc quel devis choisir ? le moins cher ? celui qui présente le photo de la plus belle machine ? Celui qui présente des références d'équipements d'établissements publics du coin ?

Donc le devis choisi ne sera pas obligatoirement celui de la chaudière nécessaire et suffisante.

J'ai déjà proposé aux instances représentatives de la copro une demande d'établissement d'un cahier des charges réalisé par une autorité compétente en la matière, cahier des charges qui devrait être présenté à plusieurs fournisseurs pour qu'ils se basent tous sur les mêmes caractéristiques techniques. On m'a rit au nez, pour ne pas dire autre chose.

On se trouve dans la même situation que celui qui a mal aux genoux et pense devoir s'acheter un matériel roulant. Il s'adresse à un mandataire qui arrive à lui proposer 3 devis : un de 500, un de 5000, un de 100000 euros. Celui de 500, c'est un vélo électrique, et çà roule. Celui de 5000 est celui d'une jeep des surplus américains qui a fait le débarquement en provence, et celui de 100000 n'est autre qu'une Ferrari Testarossa de collection. Tout cela a des roues, mais quoi choisir, surtout que son vrai besoin n'est autre qu'une Kangoo , voire aussi un Berlingot, pour aller sur ses petits chantiers avec un peu de matériel .

En conclusion, puisque rien n'empêche légalement que je demande au président de séance de coucher ma remarque d'absence de cahier des charges de définition de notre réel besoin, je le ferai, n'en déplaise au syndic et aux membres du CS. Et le PV, pièce de résumé de l'AG, sera utile pour rechercher les responsabilités en cas de besoin.

Cordialement.

le gone.

Par **janus2fr**, le **25/10/2019** à **07:17**

[quote]
ce que nous proposent les fournisseurs correspond-il réellement à nos besoins ? Je n'en sait rien et pas plus que les autres copropriétaires dont aucun n'a des compétances de chauffagiste. Donc quel devis choisir ? le moins cher ? celui qui présente le photo de la plus

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

belle machine ? Celui qui présente des références d'équipements d'établissements publics du coin ?

[/quote]
Bonjour,

Votre cas n'a rien de particulier, nous sommes tous amenés un jour à devoir faire ce genre de choix...

Par **pieton78**, le **25/10/2019** à **11:58**

Le conseil syndical peut se faire assister de tout technicien ou spécialiste dont il estimerait avoir besoin, au frais de la copropriété (SdC)

Et vous avez raison, les prestataires ont tendance à proposer une chaudière sur-dimentionnée, c'est plus cher, donc ils gagnent davantage et le coût du contrat d'entretien (obligatoire) est proportionel à la puissance de la chaudière. De plus si elle est trop puissante son rendement est moins bon qu'avec une chaudière parfaitement adaptée.

Malgré ce dernier aspect, vous pouvez demander l'avis du fournisseur de gaz, qui doit savoir calculer ou estimer la puissance d'une chaudière, ce serait gratuit et plus objectif.

Essayez d'estimer le volume à chauffer, la qualité de l'isolation, voir si la chaudière actuelle est bien dimentionnée etc.

Par **beatles**, le **25/10/2019** à **17:10**

Bonsoir,

C'est le président de séance qui est obligé de faire inscrire toute observation venant d'un opposant à la décision prise : « ***Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.*** » (article 17 du décret n° 67-223).

Donc je vous conseille d'inscrire dans votre LRAR que vous apporterez si besoin est cette observation en tant qu'opposant : « …… ».

S'il se trouve que le syndic ait rendu pulique son adresse mail, c'est à dire que n'importe qui peut la connaitre, vous doublez la LRAR par une confirmation de votre envoi (copie en pdf) par mail.

Vous faites une photocopie de toutes ces preuves pour les sortir lors de l'AG en cas de réticence et que cela vous servira devant les tribunaux pour prouver la violation de l'article 17 du décret.

Cdt.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés