



# PV d'AG de copropriété non conforme aux résolutions votées

Par **Azelan**, le **23/04/2016** à **08:45**

Bonjour,

Nous venons de tenir l'AG annuelle de copropriété le 4 avril 2016.

Nous sommes 10 copropriétaires et avons tenu une réunion préparatoire à cette AG. IL a été convenu par 8 des dix propriétaires de voter NON à toutes les résolutions mises à l'ordre du jour de cette AG. Dont évidemment le REJET DE L'APPROBATION des COMPTES de l'exercice écoulé, le rejet du budget prévisionnel, le rejet des provisions spéciales.

De graves irrégularités dans la tenue de la copropriété par le syndic ( travaux non validés en AG, devis dépassés, entreprises choisies changées, factures doublées ss concertation ou explication, non production systématique des factures acquittées rendant impossible le contrôle des comptes par la copropriété, absence d'information de la part du SYNDIC et aucune convocation du conseil syndical durant l'année écoulée, mettant celui-ci dans l'incapacité de jouer son rôle.

Toutes les résolutions à l'ordre du jour de l'AG ont été rejetées à la majorité, certaines à l'unanimité.

Le PV original de l'AG a été vérifié en fin de séance et chaque page a été paraphée par le président de séance.

Nous venons de recevoir le 22 avril soit 18 jours après cette AG. Il s'avère être non conforme en de très nombreux points au document original vérifié relu et signé le jour de l'AG.

En effet les décomptes des voix sont changés ou erronés et des résolutions rejetées à l'unanimité se retrouvent adoptées à 100% des votants et représentés. Certains représentés s'abstiennent ou adoptent des résolutions alors que les propriétaires détenteurs de leurs pouvoirs ont tous voté contre les résolutions le jour de l'AG.

Le syndic avait pour projet de reconvoquer un AG extraordinaire pour présenter à nouveau un bilan comptable revu à la baisse afin d'obtenir l'approbation des comptes.

Nous voulons invalider ce PV d'AG scandaleusement falsifié, les paraphes en bas de page ont disparus et un paraphe décalqué apparait sur un nouveau document qui n'existait pas le 4 avril dernier.

8 des copropriétaires, ayant reçu ce PV d'AG au contenu falsifié, sont unanimes pour le déclarer falsifié et non conforme aux résolutions votées le 4 avril.

Nous pensions révoquer le Syndic de copropriété au cours de la prochaine AG en mettant son remplacement à l'ordre du jour et en proposant à l'Assemblée plusieurs candidatures de syndics. La preuve de fautes professionnelles est facile à établir, mauvaise gestion, absence de contrôle des travaux, non respect des devis votés, non respect des décisions prises en AG, tranches de travaux ajoutées ss information et sans validation par AG.

Nous avons deux mois pour invalider auprès d'un tribunal ce PV d'assemblée. Si nous révoquons le syndic lors de la tenue d'une nouvelle AG, cette démarche est-elle indispensable?

Nous comptons déposer une plainte collective pour usage de faux en écritures.

Toutefois aurions-nous intérêt à saisir le président du TGI, via un avocat, pour qu'un mandataire provisoire soit désigné afin de vérifier les comptes du syndic et de la copropriété ? Les irrégularités sont nombreuses et établies.

Merci de vos conseils , il nous importe de faire cesser au plus vite les agissements délétères du syndic pour le bien de notre copropriété.

Cdt

Mxxxxx Bxxxxx

02 xx xx xx xx

xxxxxxxxxx@orange.fr

Par **youris**, le **23/04/2016** à **10:01**

bonjour,

en principe avant d'être envoyé aux copropriétaires, le PV définitif de l'A.G. est signé par le président de séance dont le but est justement de vérifier si ce PV est le reflet exact des votes de l'A.G.

Si vous n'êtes pas d'accord, il vous faudra saisir le tgi dans les 2 mois.

mais avant, le président de séance peut demander au syndic de rectifier les erreurs figurant dans le PV.

attention un syndic judiciaire nommé par le président du TGI va vous coûter une fortune, mais un copropriétaire peut se présenter comme syndic provisoire.

je vous conseille de consulter un avocat spécialisé.

salutations

Par **Azelan**, le **23/04/2016** à **11:01**

merci de votre réponse rapide Youris , concernant le PV de l'AG, l'original a été vérifié et paraphé par le propriétaire élu "président de séance" en fin d'AG le 4 avril dernier.

Le PV de l'AG envoyé en R avec AR par le Syndic 18 jours plus tard , a été modifié et falsifié par le cabinet de Syndic ultérieurement à l'AG et ce en de très nombreux points.

-Les paraphes en bas de page ont disparus,

-Un document annexe a été ajouté avec un paraphe décalqué.

-Les décomptes des votes sont modifiés et les résolutions qui ont été rejetées se trouvent

adoptées!!!

Nous nous inquiétons de la valeur juridique de ce PV qui ne correspond en rien à ce qui a été voté en AG. L'ensemble des copropriétaires est d'accord sur ce sujet.

La demande d'un mandataire provisoire pour la copropriété auprès du pt du Tgi, nous a été conseillé justement par un avocat. et nous nous interrogeons sur les conséquences financières sur la copropriété d'une telle mise sous tutelle.

L'invalidation de l'AG et de son PV falsifié doit se faire dans un délai de deux mois auprès du TGI, nous connaissons ce délai pour un recours. Si nous allons révoquer le syndic lors d'une prochaine AG, le PV de l'AG Précédente qui a été falsifié aura-t-il encore une quelconque valeur?

Merci de votre avis

Cdt

Par **youris**, le **23/04/2016** à **12:32**

le président signe le PV souvent provisoire en fin de séance mais doit signer ainsi que le syndic et les scrutateurs, le PV définitif envoyé aux copropriétaires.

Par **Hant**, le **13/12/2021** à **07:59**

Bonne journée et bon courage aux copropriétaires subissant des actes délictueux dont il faut sans cesse se méfier.

Lamentable de voir des syndics enfreindre les lois à répétition à l'occasion des AG et dans la gestion et ce, souvent en excellente 'harmonie' avec le conseil syndical.

Nous voilà avec une conseillère syndicale qui a renoncé à se porter candidate déclarée élue sur PV sans vote effectué en ma présence pour chaque vote résolution. Un point de détail parmi les nombreuses infractions à la loi, itérées malgré rappels de la loi. Ce 'genre' doit s'arrêter car néfaste tant à la copropriété que nuisible aux copropriétaires. J'ai dû informer la DDPP et saisir ma protection juridique. Mais les moyens et les volontés manquent pour voir respecter la loi au minima par conseillers syndicaux 'permanents' et 'syndics' qui s'entendent à merveille, le syndic en tirant profit par sa non mise en concurrence, notamment. L'accès au juge civil est difficile et le plaignant peut être débouté, même en apportant nombre de preuves de ses prétentions. Une plainte au pénal peut être effectuée mais avec la quasi garantie d'être classée 'sans suite' ou d'un non lieu voire pire d'une relaxe de l'autre partie. Ainsi les derniers peuvent se servir en toute impunité longtemps. Comme les notaires, et sans 'chambre censée les contrôler, les syndics dits professionnels ne sont pas contrôlés ou trop rarement. Fraudes sur budget, lois méprisées, obstructions aux contrôles, calomnies à l'encontre des opposants par certains conseillers, etc...

Un état de droit bafoué comme la morale, bien que cherement payé. Une dictature qui s'installe et est laissée aller par les personnes jouant les autruches ou se laissant manipuler par 'intérêt' ou souci de paix. Parfois craintives, souvent ignorant leurs droits. la profession de syndic devrait être exclue pour tous les marchands immobiliers, le contrôle

des syndics permettrait de voir cesser les fraudes et infractions. Au moins de les voir diminuer .

Etat de droit?

Un état de profusion de lois non respectées laissant aller ...

Par **youris**, le **13/12/2021 à 14:06**

je dis souvent, les copropriétaires ont le conseil syndical et le syndic qu'ils méritent, puisque ce sont eux qui choisissent le syndic et les membres du conseil syndical.

il est très facile de ne pas renouveler le mandat du syndic.

Par **Hant**, le **13/12/2021 à 14:46**

Youris a en partie raison mais sait il qu'elles difficultés doivent surmonter les opposants aux illégalités en AG ou dans la gestion? Et quelles limites sont posées dans l'appui que pourraient apporter les instances judiciaires ou les recours a la DDPP? L'état de droit est limité dans son application , nombre de syndics et conseillers syndicaux en profitent. Ainsi vont les lois appliquées selon intérêt et les délits presque encouragés. Nombre de propriétaires vendent, écoeurés. Au bénéfice encore des syndics qui encaissent le montant du relevé de situation récemment plafonné avec ici aussi des applications de ce montant plafonné 'diverses'.

Par **oyster**, le **13/12/2021 à 16:54**

Bonjour,

Un copropriétaire peut en respectant les délais mettre en concurrence le syndic ,il vous appartient de vous prendre par la main en prenant un rendez vous avec un autre syndic pour la mise en concurrence.

MAIS , avec prise de fonction à la fin du mandat du " sortant"et dans la mesure ou vous avez un grand nombre de "millièmes" !...( voir faire du porte à porte pour etre clair), car la révocation amène un passage au tribunal le plus souvent.

Le passage par le tribunal pour une nomination d'un syndic provisoire peut s'avérer dissuasif en raison des conséquences financières.

Bon courage.

Par **youris**, le **13/12/2021** à **17:43**

bonjour,

oui, je connais les difficultés mais si les copropriétaires veulent s'en occuper, ce n'est pas compliqué.

exemple survenu dans notre copropriété, il y a quelques années, nous avions un syndic qui nous donnait satisfaction, mais les relations avec un membre du cabinet n'étaient pas satisfaisantes, nous voulions changer d'interlocuteur,.

pour ce faire, après information des copropriétaires, nous voulions donner un coup de semonce, mais ce fut un coup au but non prévu, puisque la majorité vota le non renouvellement du mandat de syndic.

comme nous ne pouvions pas rester sans syndic, un membre du syndic évincé, nous conseilla de manière discrète de voir un avocat rapidement et de proposer un copropriétaire volontaire comme syndic au président du TGI dans une procédure de référé d'heure à heure. Moins d'une semaine après nous avons un nouveau syndic et 2 à 3 mois après, il convoqua une nouvelle A.G. pour choisir un nouveau syndic.

ce fut rapide et pas très cher, il suffit de quelques copropriétaires qui veulent régler le problème, au lieu de continuer à se plaindre.

salutations

Par **oyster**, le **15/12/2021** à **06:06**

Bonjour,

On peut penser que le CS pouvait poser une candidature au moment d'établir l'ordre du jour en concurrence avec ce syndic pour éviter le cas échéant de passer par la case avocat et tribunal.

et cela ne coute rien à ce moment !.....