



## Régularité d'un vote en AG

Par mnel, le 24/05/2019 à 10:40

**Bonjour, (mention obligatoire sur le premier message)**

Lors de notre récente AG, une proposition de travaux à été rejetée d'une manière qui me parait pas très régulière.

Nous sommes une copropriété regroupant plusieurs entrées.

J'ai soumis à vote la remise en peinture du hall de mon entrée (très délabrée).

Après présentation de cette résolution des propriétaires des autres entrées ont rapidement réagi en disant qu'eux aussi aimeraient bien voir leur entrée repeinte. Le syndic a donc tout bonnement proposé à l'assemblée de rejeter de ma proposition au profit d'une inscription, l'année prochaine, d'un projet pour toute la copropriété.

De mon point de vue le vote n'a pas été soumis de manière régulière, j'ai même du m'imposer pour que mon seul vote "pour" soit comptabilisé.

Je suis dégoûté ! pour moi ces travaux sont indispensables et urgents ... de plus aux vues des pouvoirs que j'ai eu entre les mains, je suis persuadé que la résolution aurait été adoptée.

je m'interroge sur la possibilité de contester ce vote voir d'en obtenir la nullité :

- le syndic peut-il présenter une demande de travaux en appelant l'assemblée à voter contre ?
- les travaux ne portant et ne pesant que sur ma seule entrée, la voix des occupants des autres entrées compte-t-elle ?
- j'attends avec impatience le PV de l'AG, ais-je un recours si je m'aperçois que les consignes de vote "pour" des pouvoirs distribués n'ont pas été comptabilisés ?

Merci pour vos retours.

Par Tisuisse, le 24/05/2019 à 11:19

Bonjour,

Que dit le règlement de copropriété sur ce sujet notamment sur la séparation des comptes par cage d'escalier ?

D'après votre résumé, le syndic n'a pas refusé votre demande, il l'a élargie à l'ensemble de la copropriété et proposé de la mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, ce n'est pas la même chose, et cela entre bien dans ses fonctions. Il est d'ailleurs possible que, ayant tous les halls d'entrée à faire, la société de peinture qui fera ces travaux acceptera de proposer un devis moins élevé pour chaque hall et vous y serez tous gagnants.

Par **mnel**, le **24/05/2019** à **13:12**

les comptes sont bien séparés par entrée.

plusieurs opérations de rafraîchissement ont déjà été réalisées sur certains bâtiments et pas sur d'autres (sur blocage en AG : pose d'un vidéophone, remplacement des moquettes, etc ...).

alors oui, l'argument avancé par le syndic est l'économie d'échelle ...

le syndic nous avait dégotté un devis à moins de 1000 € répartis sur les 20 propriétaires de mon entrée. soit 50€ par propriétaire. Etant donné l'état lamentable de mon entrée je me fous complètement d'économiser 5 voir 10 € pour des travaux qui ne seraient réalisés au mieux que fin 2020.

on va gagner collectivement un ou deux petits milliers d'euros sur l'ensemble des travaux (200 copropriétaires sur 8 entrées) ... dans l'intervalle si l'un des propriétaires de mon entrée doit vendre ou louer, il peut allègrement baisser ses prétentions de 5% à 10 % vu l'impression négative laissée par notre entrée. soit -10000€ à -20000€ par logement ou -50 à -100€ de loyer perçu.

Je n'avais précisément soumis ma demande que sur mon entrée pour éviter le risque d'être bloqué par les propriétaires des autres entrées qui ont pour certaines déjà été repeintes récemment et qui sont bien mois abimées. Si le besoin existait pour les autres entrées, pourquoi n'a-t-il pas été mis à l'ordre du jour par le syndic, un membre du conseil syndical, ou simplement un autre copropriétaire (comme moi).

je ne comprends pas que ma demande ait à en patir ...

Par **mnel**, le **24/05/2019** à **13:46**

je viens de révérifier la formulation de la résolution soumise au vote ...

il était clairement entendu que ces travaux et leur coût ne porterait que sur notre entrée.

le règlement de copropriété est par ailleurs très claire sur la séparation des entrées et des charges.

Par **beatles**, le **24/05/2019** à **14:41**

Même réponse que sur un autre site

Article 6-2 de la loi 65-557 :

*Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.*

*La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.*

*Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. **Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.***

Article 6-4 de la loi 65-557 :

*L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.*

Votre RdC fait état de parties communes spéciales : « *Le règlement de la copropriété précise par ailleurs que les charges sont réparties par entrée.* »

Le plus intéressant pour vous c'est le dernier alinéa de l'article 6-2.

Le syndic, qui n'est que secrétaire de séance, n'a pas à intervenir s'il ne lui est pas expressément demandé par le président de séance ; il ne dirige pas le débat et n'a pas à se substituer au président de séance qui doit faire preuve d'autorité à son encontre.

De plus, d'après votre constat, il y aurait urgence et dans ce cas l'article 18 de la loi 65-557 fait obligation au syndic : « *d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci* ».