



Demande d'annulation d'une résolution par le conseil syndical

Par **Jepy**, le **02/03/2020** à **11:52**

L'an dernier, une résolution portant sur l'installation d'appareils d'individualisation de frais de chauffage a été voté en majorité simple.

Cette année, et à la demande du conseil syndical (et non d'un opposant ou d'un défaillant), il sera demandé d'annuler cette décision.

Question : le conseil syndical de l'immeuble a-t-il pouvoir de mettre à l'ordre du jour un nouveau vote permettant d'annuler la résolution votée dans les règles de l'art, l'an dernier ?

Merci d'avance pour votre réponse.

ps : par ailleurs cette installation d'appareils d'individualisation de frais de chauffage vient en réponse à une loi gouvernementale. Peut-on s'y opposer ?

Par **santaklaus**, le **02/03/2020** à **14:18**

Bonjour,

"le conseil syndical de l'immeuble a-t-il pouvoir de mettre à l'ordre du jour un nouveau vote permettant d'annuler la résolution votée dans les règles de l'art, l'an dernier ?"

Le CS peut demander à ce que des résolutions soient portées à l'ordre du jour ainsi que tous copropriétaires pour revenir sur une décision votée en AG.

Pour annuler une décision votée en AG , il faut:

- 1- Que les règles de la majorités soient identiques;
- 2- Que les travaux d'installation d'appareils d'individualisation de frais de chauffage n'ont pas reçu un commencement d'exécution ou été mis en oeuvre (facturé réglée...)
- 3- Que la décision n'aille pas à l'encontre d'un intérêt collectif ou à des droits acquis.

SK

Par **Jepy**, le **04/03/2020** à **10:11**

Merci pour votre réponse. Mais, si le **conseil syndical** a la même faculté de demander l'annulation d'une résolution qu'un co-propriétaire, doit-il se soumettre aux mêmes contraintes? A savoir, par exemple, déposer cette demande d'annulation dans les deux mois suivant la notification écrite du compte-rendu de l'AG? Par ailleurs sur le fond, peut-il y avoir annulation d'une résolution portant sur une décision officielle concernant l'installation de compteurs d'individualisation de frais de chauffage ? Plus généralement, une demande d'annulation n'est-elle recevable que pour des questions de forme, ou également pour des questions de fond? Par avance merci pour vos réponses.

Par **youris**, le **04/03/2020** à **11:01**

bonjour,

la contestation d'une résolution votée par une A.G. de copropriété peut se faire pour tous motifs.

une A.G. peut voter contre une obligation légale.

l'obligation d'installation de compteurs d'individualisation de frais de chauffage dans une copropriété prévoit des cas où cette obligation n'est pas exigée notamment lorsque l'installation est techniquement impossible ou qu'elle entraîne un coût excessif au regard des économies attendues.

cela doit se voter à la majorité absolue de l'article 25 et non à la majorité simple de l'article 24 comme vous indiquez que cela a été voté l'an dernier.

la sanction du non respect de cette obligation est une amende annuelle par logement en cas de contrôle.

salutations

Par **Jepy**, le **04/03/2020** à **11:26**

Merci. Permettez-moi de vous demander trois petits éclaircissements :

1. J'en conclus que la règle des deux mois après le compte-rendu de l'AG n'est pas obligatoire dans le cas où une nouvelle résolution pour annulation est formulée lors de l'AG suivante;
2. la majorité absolue (art. 25) concerne-t-elle la nouvelle résolution demandant l'annulation? La convocation envoyée par notre syndic indique que ce sera la majorité simple (art.24) qui sera prise en compte !

3. le Conseil syndical est-il compétent pour s'opposer à une résolution? Alors que la règle semble dire que seuls les "opposants" et les "défaillants" peuvent le faire.

Encore merci pour vos réponses.

Par **youris**, le **04/03/2020** à **11:49**

1) le délai de 2 mois pour contester une décision de l'a.g. s'applique en toutes circonstances, mais il n'est pas interdit de voter une résolution contraire à une résolution votée dans une A.G. antérieure.

2) l'installation de compteurs d'individualisation de frais de chauffage dans une copropriété se vote à la majorité absolue de l'article 25 (voir ce lien: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14745>) mais comme votre premier vote l'a été à la majorité simple de l'article 24 (ce qui était une erreur), son annulation doit se voter à la même majorité cpmmme cela a été rappelé par santaklaus dans les conditions d'annulation.

3) le conseil syndical n'a pas le pouvoir de s'opposer à une résolution, seule l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires a le pouvoir de décision en la matière.