



vote contre une résolution

Par **legone**, le **09/03/2020** à **16:41**

Bonjour à tous,

Voici l'historique des événements:

- vote en AGO d'une résolution, avec précision du montant de la dépense à engager, et en plus, une réserve de sécurité (s'assurer de la faisabilité de l'opération votée, cette dernière consistant en un apport d'une masse de graviers et de pouzzolane de 5,3 T sur un toit plat)
- exécution des travaux
- carence du syndic quand on lui demande de justifier de la faisabilité.
- très prochaine et nouvelle AG de fin d'exercice 2019.
- Dans la convocation, comme à l'accoutumée, une résolution d'approbation des travaux article 14-2.

Mon raisonnement actuel:

- article 18 de la loi du 10 juillet 1865 bafoué.
- article 1998 CC à prendre en compte, pour la partie à ne pas approuver, c'est à dire celle qui concerne la décision prise par le Syndic de faire les travaux sans faire une étude de réelle faisabilité. Je ne veux pas être tenu pour responsable d'un tel travail en l'approuvant, si un sinistre survient un jour (genre effondrement, avec une victime en dessous)
- article 1382 CC intéressant aussi.

Je compte donc voter contre la résolution demandant l'approbation d'une exécution réalisée dans de telles conditions, afin de me réserver aussi la possibilité de me retourner au civil contre le syndicat s'il y a une majorité de votes pour, également contre le syndic, dans la mesure où un jour, un sinistre pourra survenir et entraîner des conséquences pénalisantes.

Maintenant que le tableau est brossé, j'en arrive à ma préoccupation. Elle porte sur l'article 17 du décret du 17 mars 1967 (n° 67-223) qui stipule ceci : " le PV (de l'AG) mentionne les réserves formulées par les copropriétaires opposants sur la régularité des décisions".

Comme le mot " décisions" n'est pas précisé, de quelles décisions s'agit-il ?

De celle prise en AG à l'origine, de celle de l'approbation des travaux article 14-2, à prendre en AG de maintenant, de celle du syndic qui a agi en dehors de tout respect de la législation, pas plus que du respect des résolutions votées en AG ? Pour moi, le sujet à traiter concerne des décisions prises en cours d'exercice, décisions qui peuvent entraîner des conséquences préjudiciables pour le syndicat.

C'est ainsi que je demanderai l'inscription au PV des motifs de mon vote contre, basé sur les fondements des article 18 (loi de 1965), 1998 CC et 1382 CC.

Qui a un avis sur l'appréciation du mot " décisions" ? Son réel champ d'application doit pouvoir être plaidable. Merci d'avance et bien cordialement à mes lecteurs. Le Gone.

Par **wolfram2**, le **09/03/2020** à **18:11**

Bonsoir

Les motivations de votre avis "contre" viennent en opposition à la décision proposée au votre de l'AG telle qu'elle figure à l'ordre du jour. Et à la décision de l'AG si elle suit le texte proposé.
Cordialement. wolfram

Par **legone**, le **10/03/2020** à **15:48**

Bonjour et merci à wolfram.

Cette quetion me préoccupe, comme vous le " sentez " bien. Aussi, je comprends bien votre remarque, lorsqu'elle rappelle

- la demande d'approbation des travaux du 14-2 (texte de la résolution proposée)
- mon opposition à cette approbation

Donc, je vote contre, et à la fin du vote, je demande que mes motifs de vote contre soient rapportés au PV de l'AG.

Merci encore et bine à vous.

le gone

Par **youris**, le **10/03/2020** à **15:56**

bonjour,,

il me semble que votre A.G. fait les choses à l'envers, avant de voter des travaux, il vaut mieux d'abord s'assurer de la faisabilité de l'opération, je ne pense pas que le syndic ait la compétence technique pour prendre ce genre de décision, cela est du ressort d'un architecte

ou autres professionnels.

vous avez voté une réserve financière par sécurité mais qui avez-vous mandaté pour s'assurer de la faisabilité de ces travaux ?

attention certains articles du code civil ont été modifiés en 2016 notamment le 1382.

concernant l'article 1998, il concerne le mandat, le procès-verbal mentionne-t-il clairement que vous donnez mandat à votre syndic pour s'assurer de la faisabilité des travaux.

l'article 18 de la loi 65-557 ne mentionne pas que le syndic qui n'est pas un technicien mais un gestionnaire et un comptable, doit s'assurer de la faisabilité d'une résolution votée.

l'article 17 du décret 67-223 prévoit dans son avant dernier alinéa " *Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la **régularité des décisions.***"

les réserves susceptibles d'être mentionnées se limitent à la régularité des décisions, donc essentiellement la majorité exigible du vote ou le décompte des voix et non au bien fondé de la résolution.

comme je vous l'ai indiqué dans vos messages antérieurs, le président de l'assemblée générale n' a aucune obligation d'inscrire sur le P.V. les motifs de ceux qui ont voté contre les résolutions.

salutations

Par **legone**, le **10/03/2020** à **17:18**

Bonjour et merci à Youris.

En conclusion:

- notre syndic a notre mandat de gestion par le contrat d'un an que nous avons voté et signé l'an dernier
- puisque nous n'avons pas donné mandat exprès au syndic pour engager une étude ou faire engager une étude de faisabilité, il serait donc blanchi et aurait pu faire quasiment n'importe quoi et faire mettre les tonnes supplémentaires sur un toit terrasse sans sourciller.
- il faut prendre l'article 18 sans réserves, donc le syndic peut faire exécuter une résolution votée avec sa réserve de faisabilité, sans se préoccuper des éventuelles conséquences négatives . Qu'aurait-il donc fait de son devoir de conseil dans ce cas précis ?
- Je vois bien que la locution " régularité des décisions" ne porte que sur celles entourant le déroulement d'une AG, et non pas sur une "erreur" ou " négligence" du syndic

Ainsi, quand on assiste à une AG, et que l'on comprend qu'une résolution a mal été préparée, la seule échappatoire est de voter contre. Si le résultat du vote dispose d'une majorité "pour",

aurions nous comme seule satisfaction que l'ensemble des copropriétaires passera " à la caisse" le jour d'un sinistre ?

C'est finalement cornélien . Si pour une quelconque raison (âge, santé, éloignement,....) vous ne pouvez pas vous présenter à l'élection des membres du Conseil syndical, pour essayer de mieux faire préparer une AG, il ne resterait qu'une solution brutale : vendre son bien en copropriété et aller en maison individuelle, ou espérer.....

Bien à vous. Le gone.

Par **beatles**, le **10/03/2020** à **17:27**

Bonsoir,

Alinéa 3 article 18

[quote]

- d'administrer l'immeuble, **de pouvoir 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

[/quote]

En plus de le sauvegarder !

Cdt.

Par **beatles**, le **10/03/2020** à **17:48**

En fait votre syndic a ommis d'user de son devoir de conseil ce qui est un faute de sa part qui peut être sanctionnée par la justice.

- <https://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/devoir-conseil-information-syndic-envers-21267.htm>

- <https://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/obligation-conseil-syndic-12678.htm>

Il avait obligation de s'assurer de la faisabilité !

Par **youris**, le **10/03/2020** à **18:40**

avant d'inscrire ces travaux à l'ODG de cette A.G. ,le syndic a du ou pu conseiller de s'assurer de la faisabilité de ces travaux.

le syndic est-il un expert en bâtiment ?

Par **legone**, le 11/03/2020 à 10:21

Bonjour,

En réponse, notre syndic n'est pas un expert en bâtiment, d'où mes craintes, à la fois des conséquences évidemment aléatoires résultant de sa négligence, et aussi du résultat du vote de l'approbation des travaux article 14. Le syndicat fonctionne " bon enfant", veut la paix, ne veut pas faire des " histoires"....alors que je me débats comme un diable dans un bénitier, non pas avec l'objectif de passer pour un procédurier, mais pour me protéger et faire comprendre aux autres ce qu'est l'article 1998 dans sa dernière phrase.

A mon âge (+ de 80) c'est fatigant, mais cela conserve les quelques neurones encore en fonction.

De toutes façons, merci à tous ceux qui participent à cette réflexion. On se sent moins seul, croyez le bien et c'est très réconfortant. Bien à vous.

Le gone.