



Art 10 décret du 17 mars 1967

Par Isabeau755

Bonjour à tous

L'AG c'est pour bientôt.

Hier soir j'ai repris tous les documents de l'AG. Et là; noyé dans les documents liés à des travaux de rénovations énergétiques; je tombe sur le courrier d'un copropriétaire (membre du conseil syndical) demandant à mettre à l'ordre du jour 3 résolutions, dont celles que je souhaite faire reformuler car elles manquent de clarté.

Les résolutions en question ont été envoyées (courrier probablement rédigé par leur avocat) avec la formulation suivante : "je vous demande d'inscrire les résolutions suivantes à l'ODJ de la prochaine AG conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967"

Le syndic s'est exécuté sans modifier les libellés des résolutions qui pourtant sont confus. Les résolutions de l'AG sont un copier/coller de ce courrier.

Bref, nous allons droit dans le mur.

Le syndic aurait du proposer une reformulation plus précise.

Ils ont ignoré ma demande d'annulation de l'AG, à voir si je fais une nouvelle demande après la tenue de l'AG.

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'article 10 du décret 67-223 indique :

"A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. "

Le syndic, ni vous d'ailleurs n'ont pas le droit de reformuler la résolution proposée. Si le texte est confus, seul le président de l'AG peut proposer une reformulation. Mais le mieux c'est que tous la rejettent. Et si ces résolutions sont adoptées, il faudra les appliquer, confuses ou pas.

Vous ne pouvez pas demander l'annulation d'une AG qui ne s'est pas encore tenue. C'est seulement après ET dans les 2 mois ET avec un avocat ET à condition d'avoir de bons arguments ET à vos frais avancés.

Par JFAba

Bonjour,

Vous auriez pu demander à mettre au vote une résolution avec 'votre' formulation. Ainsi lors de l'AG, le choix était possible.

Avant la convocation de l'AG suivante, vous pourrez demander à inscrire au vote la modification de la résolution si elle est votée lors de la prochaine AG.

Par isernon

bonjour,

je suis surpris que des résolutions rédigées par un avocat soient mal rédigées.

comme l'indique yapasdequoi, le syndic pas plus qu'un copropriétaire ne peut modifier le texte des résolutions proposées par un copropriétaire.

le président de l'a.g. peut présenter une nouvelle formulation après discussion d'une résolution.

Une annulation d'une A.G. après sa tenue ne peut être prononcée que par un tribunal.

si vous voulez une nouvelle A.G. en plus de l'A.G. annuelle, elle sera à vos frais.

je ne suis pas certain que vous connaissiez bien le fonctionnement d'une A.G. de copropriété.

salutations

Par Isabeau755

Bonjour à tous

Je vous remercie pour votre réponse, même si je dois avouer être un peu lassée par les remarques condescendantes que je lis ici ou là. Si je pose des questions, c'est précisément parce que je cherche à comprendre un fonctionnement qui, comme vous le savez, est souvent complexe et semé d'interprétations juridiques.

Je suis d'autant plus surprise que des résolutions rédigées par un avocat puissent être jugées « mal rédigées ». Cela soulève justement des interrogations légitimes sur la pratique et l'interprétation des textes en copropriété.

Je prends bonne note de vos précisions sur le rôle du président de séance et sur la possibilité de reformuler une résolution en cours d'AG. (Déjà soulevé par ailleurs)

Quant à la remarque sur ma supposée méconnaissance du fonctionnement d'une AG, je vous invite à considérer que poser des questions n'est pas un signe d'ignorance, mais de rigueur et de volonté de bien faire.

Bonne journée à vous.

Par Isabeau755

Bonjour,

Merci pour votre message et pour le rappel utile de l'article 10 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

Je souhaite toutefois attirer votre attention sur un point important : la résolution en question a été rédigée par un copropriétaire à titre individuel, mais elle est présentée dans l'ordre du jour comme si elle émanait de l'ensemble de la copropriété. Cette formulation est trompeuse, car elle laisse entendre un consensus ou une demande collective, alors qu'il s'agit d'une initiative personnelle.

Et oui je vais demander le rejet de cette résolution du fait de son imprécision et qu'elle est en contradiction avec une décision collégiale d'il y a 2 ans.

Par isernon

une A.G. de copropriété peut voter une résolution modifiant ou annulant une résolution votée dans une A.G. précédente.

est-ce que l'auteur de la résolution soit un seul copropriétaire ou plusieurs copropriétaires, a un impact sur l'effet de la résolution ?

par décision collégiale, entendez-vous une résolution votée par une A.G. précédente ?

Par yapasdequoi

Peu importe si cette résolution est présentée par un ou plusieurs copropriétaires. L'AG votera surtout en fonction des arguments présentés et aussi des coûts induits.

Il arrive que les positions évoluent dans le temps, ou pas...

Par Urbicande75

Bonjour,

Il n'y a pas de confusion puisque dans les documents joints vous avez le courrier dudit copropriétaire demandant l'inscription.

Vous savez donc que ces résolutions émanent d'une demande individuelle.

Ensuite on a la liste des résolutions qui n'est qu'une liste. Oui peut-être que le syndic pourrait écrire : XX. Résolution présentée par M. Y

Mais cela n'apportera pas grand chose, seul le fond de la résolution compte. Les copro sont censés regarder les annexes quand même.

Par Isabeau755

Bonsoir

L'AG étant passée je viens vous faire un retour.

J'ai été la présidente de l'AG, j'ai demandé à ce que nous ne votions pas la résolution dont le libellé était peu clair.

J'ai pu faire supprimer un document accompagnant une autre résolution, lui aussi mal rédigé et contenant de nombreuses erreurs.

J'ai obtenu des réponses à mes questions concernant les comptes. Et j'ai rejoint le conseil syndical avec 2 autres copro.

Encore merci à tous pour vos réponses, tout cela m'a bien aidé et m'a donné confiance.

Bonne soirée et
Bon week-end

Par yapasdequoi

Votre conseil syndical a-t-il désigné un président ? C'est indispensable pour pouvoir exercer pleinement sa mission.

Par Urbicande75

Bonsoir et bravo pour votre implication.

Attention cependant :

- supprimer des résolutions, surtout celles demandées par un copro me paraît abusif. Dans un tel cas, vous devriez expliquer l'absence de clarté et faire voter contre.
- supprimer un document ne change rien, il a été versé dans la convocation en annexe, donc les copros l'ont.

Attention les prochaines fois, c'est bien de s'impliquer mais il faut essayer d'être "carré".

Par Isabeau755

Bonjour

Merci pour votre retour. Je comprends votre point de vue sur la suppression de résolutions, surtout lorsqu'elles émanent d'un copropriétaire. Mon intention n'était pas de remettre en cause la légitimité de la demande, mais de souligner que la formulation actuelle de la résolution manque de clarté, ce qui peut nuire à une prise de décision éclairée lors de l'assemblée.

Par le passé l'AG avait déjà décidé de ne pas voter des résolutions pour le même motif.

Concernant le document en annexe, vous avez raison : sa présence dans la convocation le rend accessible. Toutefois, si le contenu de ce document contenait de nombreuses erreurs et contre-vérités. Si son écriture avait été collégiale il en aurait été autrement.

Avez-vous des recommandations pour être "au carré comme vous dites" ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il aurait été plus incontestable de faire voter les copropriétaires, et comme ils étaient convaincus de la non-recevabilité, ils auraient donc tous voté contre !

Un copropriétaire procédurier (y compris celui qui a soumis cette résolution) peut faire annuler l'AG pour abus de pouvoir.

Evidemment cette démarche implique d'engager des frais, mais c'est possible... dans les 2 mois.

Par Urbicande75

@isabeau

Bonjour,

Moi-meme après 14 ans dans le meme immeuble, je ne me suis décidé à aller au CS qu'il y a 2 ans ; president depuis cette année, notamment à l'occasion de l'accompagnement d'un litige de droit de surplomb.

Ce qu'il vous faut :

- bien connaître votre copro et son historique (agaçant les copropriétaires qui ont acheté il y a 2 mois et veulent tout regenter)
- bien connaître votre syndic. Qu'il ait confiance dans votre relai sur place
- bien connaître votre règlement de copro et l'EDD

- des notions juridiques
- les grandes notions de la loi de 1965 et du decret de 67

- adhérez notamment à l'ARC et lisez les forums et les cas pratiques pour apprendre et faire "tilt" lorsque vous êtes confronté à ces questions.

Par Isabeau755

Bonjour

Tous les copro sauf 2 étaient d'accord pour rejeter la résolution manquant de clarté. Je doute fort qu'ils cherchent à annuler l'AG. Je suis sereine de ce côté là.

Je connais bien la copro et son historique. Je semble être la seule à venir ici sur le forum.

Je connais bien le RDC, par contre l'EDD je ne sais pas ce que c'est. Le syndic est sérieux et solide.

L'ARC je ne sais pas ce que cela vaut. J'ai été inscrite par le passé dans 2 associations de copro. Et j'étais allée un jour dans une 3ème juste pour une question et comparer avec la réponse apportée dans l'autre association. Je vous garantis qu'aucune des réponses ne m'ont satisfaites et que je suis allée seule au tribunal de proximité (les associations ne proposant que le TGI en solution). Le juridique on peut l'apprendre seul, et avec l'IA c'est encore plus simple de trouver des jurisprudences. Ce forum est également d'une grande aide.

Bonne journée

Par yapasdequoi

EDD = Etat Descriptif de Division. c'est l'essentiel en copropriété.

Si vous ne savez pas ce qu'est l'EDD, il vous manque encore des bases... et méfiez-vous de l'IA qui ne répond que selon la question.

Pour des cas complexes, un avocat sera indispensable.

Par janus2

j'ai demandé à ce que nous ne votions pas la résolution dont le libellé était peu clair.

Bonjour,

Le président de séance a l'obligation de faire voter toutes les résolutions qui figurent à l'ordre du jour. Si une résolution est inscrite, le président ne peut pas refuser de la soumettre au vote.

Par yapasdequoi

Mais bon ... si personne ne réagit, il ne se passe rien de plus.

Toutefois c'est présomptueux d'affirmer vouloir faire respecter la loi en ne la respectant pas soi même ...

Par Nihilscio

Bonjour,

Le juridique on peut l'apprendre seul, et avec l'IA c'est encore plus simple de trouver des jurisprudences. Ce forum est également d'une grande aide.

Prudence. Les règles principales de la gestion d'une copropriété sont faciles à trouver. Mais il faut tout de même procéder avec méthode. Il faut commencer par lire in extenso la loi du 10 juillet 1967 et le décret du 17 mars 1967 sans perdre de vue le bon sens. Le bon sens, c'est se poser la question : « Ma copropriété est-elle bien gérée ? » Ce n'est pas chercher à tout instant des poux dans la tête à tout un chacun en se demandant : « Est-ce légal ? »

Se former en autodidacte uniquement grâce aux moteurs de recherche et aux forums présente le risque d'acquérir un ensemble de connaissances non structuré. Le droit est un édifice structuré fait de principes de base et de règles spécifiques à des sujets particuliers. Ne chercher à connaître que les secondes en ignorant les premiers conduit inévitablement à des erreurs de jugement.

Un exemple : je m'étais accroché il y a quelques années sur un forum sur l'application de l'article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965 tel qu'il était rédigé à l'époque en ce qui concerne la distribution du prix de vente d'une partie commune : La part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic et ce, nonobstant l'existence de toute sûreté grevant son lot. Mon interlocuteur prétendait avec virulence que le syndic devait immédiatement verser à tous les copropriétaires l'intégralité de la quote-part de chacun même à ceux qui avaient des dettes envers le syndicat. C'était évidemment une ânerie : lorsqu'elle sont exigibles, dettes et créances se compensent. Celui qui doit recevoir 2 000 euros sur la vente de l'ancienne loge mais qui doit 3 000 ? de charges de copropriété ne recevra pas un chèque de 3 000 ?. Il ne recevra rien. Il verra seulement le débit de son compte personnel abaissé de 3 000 ? à 1 000 ?. Certains sont enclins à montrer leur science en démontrant que la loi n'est pas le bon sens. Il peut arriver que la loi heurte le bon sens mais, dans la plupart des cas, lorsqu'on affirme une chose contraire au bon sens, c'est qu'on fait erreur. Dans cet exemple, le non-juriste qui a du bon sens ne va pas verser 2 000 ? à un copropriétaire débiteur de 3 000 ? et il aura raison parce qu'en cherchant bien on trouvera dans le code civil les dispositions qui confortent le bon sens. Mieux vaut une connaissance imparfaite de la loi mais du solide bon sens qu'une attitude doctrinaire de pseudo-juriste qui croit tout savoir.

Il faut éviter de se perdre dans des recherches de jurisprudences. Le droit c'est d'abord la loi, complété de la jurisprudence qu'il n'y a lieu de chercher que si elle est nécessaire à la solution du problème posé. Sinon on s'embrouille l'esprit.

La rigueur, c'est bien. Si l'on est tatillon, il faut aussi l'être sur soi-même.

Un président de séance qui ne soumet pas au vote un projet de résolution introduit un vice de forme qui peut avoir des conséquences fâcheuses. Si le libellé du projet est discutable, il peut être amendé et le président soumet au vote le projet amendé que l'assemblée adopte ou rejette.