



Rédaction Frauduleuse d'un PV d'AG de la part du syndic?

Par Consultation proprio HdS

La gestionnaire de l'immeuble, a commis des irrégularités lors de la rédaction d'un PV de la dernière AG qui a eu lieu il y a moins d'un mois.

Ces irrégularités concerne le vote de plusieurs résolutions, entre elles la "Désignation d'un membres du conseil syndical" (moi, dont la candidature s'est fait pendant l'assemblée, en réponse a la demande des copropriétaires présents afin de substituer un membre que présentait son désistement, et dans le cadre de diriger une commission de travaux, étant donné mon expertise.

Lors de l'assemblée, j'ai soumis ma candidature en réponse à cette demande des copropriétaires présents lors de l'AG. Tous les copropriétaires présents à l'AG ont voté a faveur, et on a considéré que c'était approuvé.

La surprise arrive lors que je reçois le PV.

Dans le PV, tel que le gestionnaire la écrit, d'abord il et indiqué un resultat des votes (13 pour, 4 défailants) mais a continuation apparait un texte très étrange qui dit :

"Copropriétaires opposés à la décision:" suivi de la liste de tous les copropriétaires présents a l'AG, figurant comme opposants et qui m'inclue. Cet a été tout le monde, y compris moi se seraient facticement opposés a cette resolution. Et ensuite il apparaît le texte suivant:"La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24."

Et ensuite

"La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires."

Donc, apparemment la résolution et adopté, mais il et incompréhensible que la rédactrice du PV aie inventé un un artifice de la sorte, où l'on rend compte d'un vote qui n'a pas eu lieu et où nous figurons tous, y compris moi, comme opposants a la résolution, pour ensuite procéder à un vote a la majorité de l'article 24.

Cela ne correspond en rien à ce qui a eu lieu.

Il me semble que la personne a essayé de faire un artifice juridique qu'il me paraît a première vu frauduleux, car aucun copropriétaire s'est opposé à cette résolution de ma désignation en tant que membre du CS, mais sur le PV il est écrit noir sur blanc que même moi me serait étonnamment opposé à ma propre désignation.

La gestionnaire de l'immeuble en charge de la rédaction du PV a justifié en privé aux signataires du PV qu'il s'agissait simplement d'un artifice juridique qui vise valider la résolution et passer de l'article 25, a l'article 24. Résultat: le président et scrutateur l'ont déjà signé.

Il ne me semble pas justifié de devoir s'opposer à une résolution par l'article 25 pour pouvoir ensuite voter par l'article 24 dans le cadre d'une assemblée générale. Pouvez-vous me confirmer ce point?

Sur la plateforme online du syndic, nous sommes plusieurs copropriétaires a ne pas être d'accord à figurer facticement en tant qu'opposants à cette resolution, même si à la fin, la résolution et approuvée.

Pourtant la gestionnaire de l'immeuble refuse d'admettre les faits publiquement, ni de changer le PV, sous prétexte que le document est signé.

Lors d'une réunion du CS qui a eu lieu après la réception du PV, nous sommes d'accord (y compris le président) sur le fait qu'il faudrait corriger le PV afin qu'il corresponde à la réalité des votes qui ont eu lieu.

Qu'est-ce qu'on peut faire pour que le PV soit corrigé ? Est-ce que le gestionnaire de l'immeuble (syndic) a le droit de faire unilatéralement de tels artifices lors de la rédaction d'un PV? Si c'était nécessaire juridiquement de faire recours à un tel artifice, elle devrait avoir l'obligation de nous avoir renseigné lors de l'AG?

Merci à l'avance de votre aide
Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
"frauduleusement" ??? Non : il n'y a pas de fraude.
C'est une rédaction alambiquée, bizarrement justifiée, mais elle fait foi jusqu'à preuve du contraire.

Le syndic n'est que secrétaire, c'est le président qui a signé qui est responsable du PV, et donc lui seul peut publier un erratum. Est-ce bien utile ?

Vous pouvez contester la décision, mais comme elle vous est favorable vous serez débouté (aucun intérêt à agir).

A l'avenir, faites vérifier les votes en cours de séance, y compris en vous inscrivant comme scrutateur.

Par Nihilscio

Bonjour,

J'ai exactement la même appréciation : rédaction alambiquée mais finalement reproduisant correctement la décision des copropriétaires.

La majorité de l'article 25 n'ayant pas été réunie, les conseillers syndicaux ont été élus à la majorité de l'article 24 comme le prévoit l'article 25-1. Il n'y a pas matière à scandale.

Le responsable de la rédaction du PV n'est pas le syndic mais le président de séance.

A mon avis, le mieux est de ne rien faire. A la prochaine assemblée, il faudra élire un président de séance qui sache s'imposer.

Par Consultation proprio HdS

Merci a vous de vos réponses très éclairantes.

En effet c'est très alambiqué de faire paraître comme opposants a une résolution des copropriétaires qui n'ont pas exprimé d'opposition, et qui au contraire, se sont exprimés favorablement à la proposition.

Par contre, est-ce qu'il est possible au président de changer le PV en ce moment, ou d'introduire une note explicative/erratum?

Est-ce qu'il y a d'autres façons de rendre compte de ce qui a eu lieu sans mettre en avant cette opposition factice?

En vous remerciant à l'avance

Par yapasdequoi

Pourquoi tenez vous tellement à modifier ce PV ?

Son objectif est de conserver la liste des décisions prises par l'AG. L'historique n'est utile qu'en cas de contestation au tribunal via l'article 42, ce qui est ici totalement disproportionné et inutile.

Par Consultation proprio HdS

D'abord par un souci de vérité. On ne peut pas écrire noir sur blanc que des voix se sont exprimés en opposition a cette résolution si cela n'a pas eu lieu.

Mais avant tout, la désignation en tant que membre du conseil syndical est en lien avec des travaux importants et l'expertise apporté en tant que nouveau membre du CS.

L'AG antérieure a du refuser des travaux qui avaient été mal évalués et chiffrés d'une manière tellement disproportionnée et négligente (suite à une démarche du syndic), que cela laissait penser à un possible conflit d'intérêts de la part du syndic et ses intervenants, qui pourraient avoir cherché à magnifier l'envergure des travaux, à des fins lucratives.

La désignation d'un copropriétaire ayant personnellement une expertise dans la matière visait à défendre les intérêts de tous les copropriétaires, et cela était une démarche délibéré de la part des copropriétaires présents dans l'AG, visant une prise en main de l'affaire par un copropriétaire expert.

Cette démarche visait une défense des intérêts des copropriétaires vis a vis les potentiels intérêts du propre syndic et des intervenants potentiels proposés par leurs soins.

Cette designation n'a pas seulement fait l'unanimité mais elle est suite d'une petition informelle des membres de l'AG a la personne désignée afin qu'elle présente sa candidature.

La situation réelle est donc a l'opposé de ce qui laisse penser la lecture du PV rédigé par un syndic qui n'est pas content de voir les intérêts des copropriétaires être défendus en dépit des siens.

Présenter dans un PV que la résolution a été approuvée après un double vote, et suite une opposition manifeste des copropriétaires, me paraît très en conflit avec ce qui s'est passé, et avec nos intérêts.

Comment faudrait il décrire sur ce PV que les copropriétaires présents avons tous votés favorablement a cette resolution?

Par yapasdequoi

Vous voyez de la malfaisance là où il n'y en a pas.
D'être membre du CS vous donne simplement accès aux documents de gestion de la copropriété, rien de plus.
Modifier le PV ne vous donnera ni plus ni moins de droits.
Et je rappelle une dernière fois que le PV n'a pas pour objet de rendre compte des débats mais de relever les décisions.

Si vous voulez modifier ce PV, il faut vous adresser au président de l'AG.
Si vous voulez contester une décision votée (mais laquelle ?) c'est au tribunal.

Par Consultation proprio HdS

Merci a nouveau de votre éclairage,

Peut être je ne comprends pas le sens juridique au mot opposition dans ce contexte?

Je sous-entend que cela veut dire "voter contre" ou "s'opposer" à la résolution. Hors, étant donné que personne n'a vote contre la résolution, pour quoi exprimer le contraire ?

Si comme vous dites, le but du PV est de refléter l'ensemble de décisions et pas de rendre compte du débat, pourquoi on rend compte d'un débat qui n'a pas eu lieu?

Pour quoi est-ce qu'il y a une liste d'opposants alors?

On serait contents juste de dire "approuvé" ??

Sinon, de quel façon pourrait on exprimer juridiquement qu'il y a eu d'unanimité entre les copropriétaires présents (et pas d'opposition) ?

Par yapasdequoi

L'unanimité des copropriétaires présents (donc pas les absents !) s'exprime par le nombre de leurs tantièmes.
Si le résultat ne donne pas la majorité à l'article 25, l'article 25-1 permet de les calculer à l'article 24.
Mais cette rédaction alambiquée (bis) aboutit à la décision que vous êtes élu.
Que voulez vous de plus ?

Par Nihilscio

Lorsqu'une proposition de résolution n'a pas recueilli la majorité requise, elle est rejetée.

Lorsqu'une décision de rejet est prise, ceux qui ont voté pour la résolution ont la qualité d'opposant puisqu'ayant voté à l'inverse de ce qui a été décidé.

Une résolution qui doit recueillir la majorité de l'article 25 ou 26 pour être adoptée peut avoir recueilli un vote unanime des copropriétaires présents ou représentés et être néanmoins rejetée par défaut de majorité. En ce cas, tous les copropriétaires présents ou représentés ont la qualité d'opposants.

Rédaction alambiquée mais juridiquement correcte.

Par Consultation proprio HdS

Merci encore,

Le doute est résolu. Je n'avais pas compris le fait que l'on puisse être considéré opposant lorsqu'on a voté pour la résolution, car ces détails juridiques peuvent être contre-intuitifs en absence d'explication ou d'information plus explicite.

J'estime cependant que la formule choisi dans notre PV peut mener à confusion à ceux qui ne sont pas à jour en matière juridique.

Corriger cette formule alambiqué, et utiliser une expression plus simple aurait l'avantage de mieux communiquer les résultats de l'AG aux copropriétaires, qui sont à la fin des comptes ceux qui payent (même si au niveau juridique cela ne fait aucune différence).

Encore, merci