



Assemblée Générale et PV

Par **Kabukiman**, le **04/04/2018** à **17:29**

Bonjour, j'ai quelques questions concernant les demandes faites en assemblées générales et concernant les PV de résolutions.

- Les questions formulées pour procéder aux assemblées générales doivent elles être précises avec des documents ou autres ?
exemple: dois-je dire : "puis-je installer une veranda sur ma terrasse?" ou dois-je dire "puis-je installer une veranda sur ma terrasse de couleur blanche de taille 3m*2m?"

- Le syndic peut-il reformuler la question comme il le souhaite? (je sais qu'en tant que délégué du personnel, les questions reçues par la Direction doivent être retranscrites telles que formulées)

- La réponse formulée peut-elle être avec des conditions?
exemple : "un copropriétaire souhaite faire une piscine sur un terrain d'une copro horizontale (terrain appartenant à tous les copropriétaires)". La réponse peut elle être: "accordé à condition que cela soit à la charge du demandeur pour la construction et pour l'entretien"

- A quel moment la réponse doit-elle être écrite dans le PV? Lors de l'assemblée Générale ou peut-elle être écrite plus tard pour mieux la rédiger?

- Comment contester une réponse écrite si la réponse n'est pas celle dite oralement?
exemple: oralement on prévoit la réparation d'un seul trou dans les PC et à l'arrivée on écrit qu'il y aura 2 trous à réparer. On pourrait avoir des problèmes de budget

Merci de vos réponses

MC

Par **nihilscio**, le **04/04/2018** à **21:43**

Bonjour,

C'est à vous de rédiger la question à inscrire à l'ordre du jour. Vous faites parvenir suffisamment tôt votre demande au syndic accompagnée des documents annexes éventuellement nécessaires. Votre demande doit contenir le projet de résolution qui sera reproduit sans modification sur la convocation. Par exemple, pour une autorisation d'installation d'une véranda, le projet de résolution sera quelque chose comme : Le

copropriétaire du lot N est autorisé à installer une véranda sur son balcon comme décrit sur le projet joint en annexe.

L'autorisation pourra être donnée sous condition. Si vous vous doutez qu'il y aura une condition, par exemple, *sous réserve des autorisations administratives*, faites-la figurer dans votre projet de résolution.

Pour être sûr que le PV, qui fera foi sauf preuve contraire, contienne bien ce que vous souhaitez, prenez la précaution suivante. Si, après discussion, les copropriétaires souhaitent amender le projet de résolution inscrit sur la convocation, exigez du président de séance qu'il formule exactement, à la virgule près, ce qui est présenté au vote et c'est cette formulation qui sera inscrite, à la virgule près, dans le PV. Vous pouvez en plus, par sécurité, faire un enregistrement audio après avoir annoncé que vous enregistrez. On ne peut vous l'interdire. Cette preuve constituée, vous pourrez éventuellement contester le PV si la résolution qui y figure ne reproduit pas exactement ce qui a été voté par les copropriétaires.

Les textes prescrivent que le PV soit rédigé et signé au cours de l'assemblée. Mais cette obligation n'est pas toujours bien respectée.

L'assemblée ne peut valablement délibérer que sur les questions inscrites à l'ordre du jour mais il y a possibilité d'amender le projet soumis à l'assemblée générale.

Par **wolfram2**, le **04/04/2018 à 22:36**

Bonjour

Pour savoir ce qui doit accompagner votre demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'AG la plus proche

Voir les articles 10 et 11 du décret 67-223 portant application de la loi 65-557 sur Légifrance.gouv.fr

Le N° du texte suffit pour votre interro.

Si votre terrasse est le toit de la copro, même à jouissance privative ma réponse serait NON. On a assez d'emmerdes avec l'étanchéité des toits-terrasse sans y ajouter une piscine. Au surplus Pb de charge 1 m3 = 1 Trn

Cordialement

rwolfram

Par **Kabukiman**, le **05/04/2018 à 16:04**

Bonjour,

Merci pour vos réponses.

Pour la question: "- La réponse formulée peut-elle être avec des conditions?"

Je suis actuellement en copropriété horizontale et il y a une demande d'un copropriétaire qui demande l'autorisation de faire des travaux de consolidation du terrain qu'il occupe.

La réponse qui a été fournie est la suivante: "autorisation accordée à la condition que les travaux soit pris en charge par le copropriétaire".

Du coup, je me demande si la réponse est valable, en sachant que dans ce cas précis de Copro Horizontale, ce ne devrait pas être à la charge du copro seul... surtout si c'est nécessaire... mais à l'ensemble des copro.

Du coup, en cas de problème futur, est-ce toujours à la charge du copropriétaire? par exemple: si la consolidation est à refaire au bout de 15 ans.

Par **morobar**, le **05/04/2018 à 19:16**

Il m'apparaît curieux dans une copropriété horizontale, d'exiger une participation des autres pour créer une piscine sur l'emplacement privatif.

Et pourquoi pas la prise en charge d'un maître nageur ?

La réponse est dans le code civil art.1240 sur le fait qui cause un dommage à autrui.

Par **wolfram2**, le **05/04/2018** à **21:15**

Bonsoir
Attention, ne pas confondre piscine et consolidation du terrain. La question nous a déjà été posée dans une copro horizontale de savoir si dans un relief avec pente et "terrasses" ou "restanques" pour avoir une partie à niveau devant la maison, de savoir si le maintien de la forme du terrain soumis à quelques glissements, les travaux étaient charges générales ou privatives. (Il y avait quelque imprécision sur la nature commune ou privative du sol). C'est peut-être la raison qui a conduit à préciser que les travaux de consolidation du terrain devaient être pris en charge par le demandeur.
Cordialement. wolfram

Par **Kabukiman**, le **06/04/2018** à **11:39**

Bonjour,
Merci pour les réponses
j'ai mal formulé la question en mélangeant les exemples.
Oubliez la notion de piscine.
La maison est en dessous d'un talus en pente. Du coup, il y a besoin de consolider le terrain pour ne pas qu'il rentre dans la maison s'il vient à tomber.
Du coup, le copropriétaire a demandé à "être autorisé à faire des travaux de consolidation".
Et la réponse en AG: "accordé à condition de prise en charge par le copropriétaire".
Dans les documents de propriété, il est marqué "le sol fait parti des PC y compris celui sur lequel est construit la maison".
Du coup, la réponse n'aurait-elle pas dû être: "accordé et prise en charge par la copropriété"?

Par **wolfram2**, le **06/04/2018** à **13:43**

Bonjour
Affirmatif, il n'a eu que le tort de demander à être autorisé à faire les travaux plutôt que de placer le SdC devant ses responsabilités définies par le statut.
Aux termes de l'art. 14 de la loi, le syndicat des copropriétaires
[citation]Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.[/citation]
Sous réserve qu'il s'agisse d'une copro et non d'une ASL ne dépendant que des stipulations de son statut conventionnel. Alors qu'il a fallu les dernières révisions pour apporter quelques dispositions supplémentaires aux dispositions légales ou réglementaires. Avant, j'aimais bien le statut des ASL dites libres car il y avait peu de choses à retenir.
Cordialement. wolfram