



AG vote l'achat d'un bâtiment

Par DANIKA

Bonjour,

Je suis propriétaire dans une copropriété où se trouve un bâtiment occupé autrefois par une entreprise.

Cette personne ayant cessé son activité le syndic veut proposer en AG l'achat de ce bâtiment.

Moi je préférerais qu'il soit acheté par une personne qui l'assumerait à 100% car je ne souhaite pas investir d'argent dans cette affaire et de plus, même s'ils seront partagés, je ne souhaite pas non plus en payer les charges, l'entretien, les impôts et les tantièmes.

En cas de vote en faveur de l'achat, le syndic peut-il m'obliger à payer ma part de cet achat que je ne souhaite pas?

A quel taux le vote doit-il être emporté pour l'achat (majorité, 2 tiers?) ?

Et pour finir si ce bâtiment est acheté à qui appartient-il au final, à chacun des copropriétaires ou bien devient-il une partie commune auquel cas je jeterai de l'argent par les fenêtres ?

Je vous remercie.

Par yapasdequoi

Bonjour,

En effet c'est surprenant. Le prix est-il vraiment intéressant ? Quel est l'objectif de cet achat ?

Est-ce pour le louer ? il faut alors vérifier que les charges seraient compensées par les loyers.

Est-ce pour le réhabiliter/diviser et revendre avec plus-value ? Quelle serait la rentabilité d'une telle opération ? avec quelle marge d'aléas ?

Votre syndicat de copropriété n'est pas promoteur... (chacun son métier.)

L'AG peut décider cet achat, il n'y a rien d'illégal. La majorité serait celle de l'article 26.

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

Si vous votez contre, mais que la majorité vote pour, vous serez obligé de payer votre quote-part. Toutefois vous pourrez contester la décision selon l'article 42 (dans les 2 mois et avec un avocat).

Le bâtiment ne deviendra pas une partie commune (!), puisqu'il constitue un lot (ou plusieurs lots ?) dans le règlement de copropriété. Il sera la propriété indivise du syndicat, ce n'est pas "jeter l'argent par les fenêtres" puisqu'il peut être source de revenus ou de plus-value en cas de revente.

Quels sont les arguments du syndic ? Qu'en pense le conseil syndical ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Comme toute personne, morale un syndicat de copropriétaires n'agit valablement que conformément à son objet.

L'objet d'un syndicat de copropriétaires est inscrit à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965. C'est la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes.

L'acquisition d'un immeuble dans le but de placer un capital sort de l'objet d'un syndicat de propriétaires. La décision d'acquisition est alors contestable.

La contestation se fait pas assignation du syndicat devant le tribunal judiciaire. La représentation par avocat est obligatoire.

Par DANIKA

Merci de votre réponse.

Le but de l'achat est la maîtrise du bien afin d'éviter les nuisances qui pourrait être provoqué par une entreprise ou des gens trop bruyants. Je ne suis pas d'accord avec ces arguments.

Le prix pour l'instant nous ne le connaissons pas mais ça va coûter, selon une estimation rapide, entre 1500 et 2000 euros par propriétaire. Une bagatelle quoi?

Après on ne sait pas trop ce que l'on va en faire, je ne pense pas que ce sera rentable. Peut-être amoindrir un peu les frais mais je ne crois pas en la rentabilité.

Merci encore.

Par yapasdequoi

C'est la majorité qui décide. La contestation coûte assez cher et rien ne garantit que vous gagnerez ni serez remboursé de vos frais.

Le plus simple : convaincre les autres votants que cet achat n'a aucun intérêt.

Par isernon

bonjour,

je suppose que c'est un des copropriétaires et/ou le conseil syndical et non le syndic, qui a demandé, l'inscription de cette résolution à l'ordre du jour de votre prochaine A.G..

exemple, dans ma copropriété, notre A.G. a décidé d'acheter, il y a quelques années, un court de tennis inutilisé, contigu à notre copropriété, pour éviter la construction éventuelle d'un immeuble. Terrain que nous utilisons comme parking partie commune, 35 places supplémentaires qui ont valorisé notre bien commun et évitent les problèmes de stationnement fréquents dans les copropriétés.

un copropriétaire avait contesté cette décision devant le TGI et il avait perdu, ce qui a doublé le "prix à payer" pour ce copropriétaire opposant.

salutations

Par yapasdequoi

En effet : acheter un court de tennis inutilisé (ou source de nuisances) pour en faire un parking est une opération très judicieuse et lucrative (vendre les lots parking au profit du syndicat remboursera largement le prix du tennis).

C'est bien l'idée de vérifier la rentabilité et l'intérêt pour la copropriété.

Par Nihilscio

Comparer deux choses n'est pertinent que si les deux choses sont comparables.

Acheter un ancien court de tennis pour améliorer le stationnement des véhicules des résidents de la copropriété est dans l'objet d'un syndicat de copropriétaires.

Acheter un bâtiment dans le seul but d'éviter que son futur propriétaire ne crée des nuisances est plus discutable. Avec cet argument, l'assemblée générale pourrait décider d'acheter tout appartement mis en vente. Il faut considérer l'usage autorisé par le règlement de copropriété et estimer l'utilité objective que l'acquisition est susceptible d'apporter.

? si ce bâtiment est acheté à qui appartient-il au final, à chacun des copropriétaires ou bien devient-il une partie commune ? ?

Un lot de copropriété acquis par le syndicat conserve son statut de lot de copropriété en ce sens que l'état descriptif de division n'est pas modifié mais pour le reste il est assimilé à une partie commune.

Il ne compte pas lors des votes : le nombre total des voix des copropriétaires est le total des tantièmes mentionné sur l'état descriptif de division diminué des tantièmes des lots qui sont propriété du syndicat.

Un lot de copropriété acquis par le syndicat disparaît en tant que tel de la comptabilité. Ce qu'il rapporte est un profit réparti entre tous les copropriétaires et ce qu'il coûte est une dépense commune. Il est géré exactement comme une partie commune.