



Co-propriété exceptionnelles - paiement des charges

Par TRebentine

Bonjour à tous,

Une assemblée générale exceptionnelle (AGE) des co-proprétaires de mon immeuble, en juin dernier, a validé tous les articles proposés par le syndic. Il s'agit d'un vaste programme de rénovation énergétique.

L'AGE prévoit le versement de la totalité du montant des travaux par les co-proprétaires avant même le commencement de ceux-là, comme le syndic, semble-t-il, en a le droit.

Je n'ignore pas que les syndicats ont vu récemment leurs pouvoirs largement renforcés par la loi, ce qui semble avoir déclenché chez certains d'entre eux un appétit féroce.

Il y a selon la loi de 1965 la possibilité pour les co-proprétaires de demander l'étalement du paiement de ces charges exceptionnelles (pas loin de 50,000 euros pour ma part) sur dix ans à condition d'en faire la demande dans un délai de deux mois à compter de la réception du compte-rendu de l'AGE.

Ma question est :

Y avait-il pour le syndic l'obligation d'informer préalablement les co-proprétaires votant non aux résolutions du droit qu'ils avaient de demander un paiement échelonné de ces charges exceptionnelles ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le syndic doit appeler tous les fonds pour pouvoir engager les travaux. C'est tout à fait légal et n'est pas récent. L'argent ne va pas dans sa poche (quel appétit féroce ?)

Le syndic n'a pas l'obligation de rappeler la possibilité de demander un étalement. Elle figure dans la loi (article 33 de la loi 65-557).

Pour ce type de travaux, il y a aussi des aides de l'Etat, dont le PTZ. Renseignez vous auprès de l'ANAH.

PS: "AGE" n'existe pas en copropriété. C'est une "AG" (sans E)

Par yapasdequoi

Lisez bien l'article 33, le taux d'intérêt légal s'applique. Il est donc bien plus intéressant de demander un PTZ.

Par TRebentine

Merci yapasdequoi.

AGE: c'est pourtant le terme utilisé de façon persistante par mon syndic, initialement désignée par lui sous le nom d'Assemblée Générale Exceptionnelle.

Selon moi, si le droit existe c'est bien pour protéger les plus faibles, fort démunis par ailleurs face aux comportements abusifs.

Par yapasdequoi

Il n'y a rien d'abusif dans ce que vous avez décrit.

Et si le syndic utilise le terme AGE, vous n'êtes pas obligé de suivre cette dénomination qui n'est pas référencée dans la loi.

Cette loi 65-557 et son décret 67-223 sont indispensables à tout copropriétaire. Je vous encourage à les lire pour mieux connaître vos droits.

Par TRebentine

Abusif : Qui est exagéré, qui dépasse une limite convenable [Larousse]

C'est le cas sans aucun doute, compte-tenu de la façon dont a été obtenu l'adhésion d'une majorité des co-propriétaires.

J'attends le jugement qui sera prononcé sur la demande de l'annulation de l'AGE...

Par yapasdequoi

Si l'AG est annulée, votre question sera sans objet.

Par TRebentine

Merci de votre aide. J'apprends énormément grâce à vous

Par Nihilscio

Bonjour,

Que l'assemblée soit ordinaire ou exceptionnelle importe peu. La notion n'a d'intérêt que dans les entités où les règles diffèrent selon qu'il s'agit d'une assemblée ordinaire ou extraordinaire ce qui n'est pas le cas en copropriété.

J'ignorais que les syndics avaient vu récemment leurs pouvoirs largement renforcés par la loi, Quoi qu'il en soit, un syndic de copropriété a beaucoup moins de pouvoir qu'un gérant de SARL ou qu'un président de société anonyme. En contestant une assemblée générale vous n'attaquez pas le syndic mais le syndicat des copropriétaires;

Je confirme que le syndic n'a aucune obligation d'informer les copropriétaires opposants de leur possibilité d'étalement le paiement sur dix ans.

Quid de l'avenir de la copropriété si les travaux de rénovation énergétique ne sont pas entrepris ? Si les logements sont des passoires thermiques il sera interdit de les donner en location et leur valeur sur le marché s'en ressent. En pratique ils sont invendables si ce n'est à vil prix.

Une procédure est en cours qui pourrait conduire à l'annulation de l'assemblée. En un tel cas il est fréquent qu'une nouvelle assemblée soit convoquée sur le même ordre du jour que celui de l'assemblée contestée sans attendre la décision judiciaire. Si la nouvelle assemblée est convoquée dans les règles et si elle se tient dans les règles, les décisions qu'elle prendra ne seront plus contestables.

Par TRebentine

Merci Nihilscio. Votre réponse est parfaitement claire et confirme ce que je pensais : quelle que soit l'issue de la procédure en cours les travaux (et les appels de charge) auront bien lieu.

Reste que je souhaiterais un étalement sur quelques mois du paiement des charges (n'ayant pas demandé à bénéficier d'un prêt à taux zéro) que je solliciterai auprès du syndic. J'ose espérer qu'il me l'accordera...

Par yapasdequoi

Le syndic n'a pas le droit de faire crédit.

S'il s'agit de quelques mois, vous pouvez vous adresser à votre banque.

Et ne jetez pas l'éponge avant d'avoir essayé d'obtenir un PTZ.