



Païement charges de travaux à titre 'gracieux'

Par Badom37

Bonjour et meilleurs v?ux à tous,

Nous sommes propriétaires dans une copropriété de 15 lots. 8 de ces lots contiennent des lucarnes/chien-assis qui n'ont pas été remis en état depuis pas mal de temps. Le règlement de copropriété est clair sur le fait que les menuiseries sont à la charge des copropriétaires concernés.

Afin de convaincre l'ensemble des 8 copropriétaires avec lucarnes de procéder en même temps aux travaux de remise en peinture, il sera mis au vote à la prochaine AG que la prise en charge de la nacelle soit intégrée aux charges générales et donc répartie entre les 15 copropriétaires selon les tantièmes.

Peut-on ainsi forcer l'ensemble des 7 copropriétaires sans lucarne à faire ce geste gracieux au bénéfice des 8 autres copropriétaires ? De quelle majorité faut-il disposer pour que cette résolution soit adoptée ?

Un grand merci d'avance à toute recommandation

Par DIU1973

Bonjour,

On ne peut pas "forcer" légalement les 7 autres copropriétaires à payer pour un équipement qui sert exclusivement à l'entretien de parties privatives, si l'un d'eux décide de contester la décision.

Le règlement de copropriété stipule que les menuiseries sont des parties privatives. Selon l'article 10 de la Loi du 10 juillet 1965, les charges sont réparties en fonction de l'utilité des services ou de la conservation de l'immeuble.

Si la nacelle sert à l'entretien de parties privatives (les fenêtres/lucarnes), les frais de cette nacelle sont techniquement des charges spéciales rattachées à ces lots.

Voter le passage de ces frais en charges générales constitue une modification de la répartition des charges.

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est l'AG qui vote et prend les décisions concernant les travaux collectifs.

Ici vous évoquez des travaux privatifs, vous ne pouvez forcer personne à les payer à la place des copropriétaires concernés.

Relisez le règlement de copropriété : certains prévoient que dans le cadre d'un ravalement complet, il est possible d'y inclure en charges générales la réfection des éléments privatifs (menuiseries, volets, ou autre).

Toutefois le RDC ne le prévoit pas, l'AG peut le décider, mais la résolution si approuvée peut encore être contestée dans les 2 mois.

La mairie peut aussi imposer des travaux de ravalement, dans ce cas la majorité à atteindre est celle de l'article 24.

Par Badom37

Merci,

Est-ce qu'il s'agit bien d'une décision répondant de l'article 26?

Par ailleurs, quand vous dites que la décision peut être contestée sous 2 mois, est-ce que le fait que cela m'impose de payer des frais en contradiction du règlement de copropriété peut justifier une contestation ?

Par yapasdequoi

Un ravalement global relève de l'article 24 (entretien ou injonction de la mairie) ou 25 (si amélioration). Les dépenses privatives ne sont pas votées par l'AG.

Quelle décision voulez vous contester ?

article 42 :

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Par Badom37

Le passage en charge générale d'une charge privative. Ici le paiement des charges relatives à la nacelle nécessaire pour la remise en peinture des lucarnes qui font partie des charges privatives. Quelles sont les conditions de vote d'une telle résolution ?

Par yapasdequoi

C'est l'unanimité ! (cf article 11)

Pouvez vous recopier la résolution ?

Et quelle est la date de la notification du PV ?

Par Nihilscio

Peut-on ainsi forcer l'ensemble des 7 copropriétaires sans lucarne à faire ce geste gracieux au bénéfice des 8 autres copropriétaires ?

Non, on ne peut pas.

Le passage en charge générale d'une charge privative : c'est une aberration. Par définition les charges communes ne portent que sur les parties communes. La proposition de résolution est contraire à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 qui est d'ordre public. Or, comme dit à l'article 43, toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites.

Les copropriétaires dont les lots de comprennent pas de lucarne qui refuseraient de participer à la location de la nacelle pourraient se contenter de refuser de payer la quote-part qui leur serait demandée. Le syndicat n'aurait aucun moyen pour les forcer à payer.

Par yapasdequoi

il sera mis au vote à la prochaine AG

Pouvez vous recopier le texte de la résolution ? Pour le moment c'est encore plutôt flou.

Par Badom37

Le conseil syndical, dont je fais partie, se réunit dans deux semaines pour préparer l'AG, et une résolution en ce sens sera rédigée à ce moment-là. Je sollicitais votre avis afin de préparer cette réunion de conseil syndical. Au regard de nos échanges, je vais demander à cette occasion au syndic de confirmer les conditions de vote d'une telle résolution et son applicabilité.

Merci beaucoup

Par yapasdequoi

Mettez plutôt toutes les chances de votre côté :

- soit vous présentez une résolution qui concerne TOUT le ravalement et la répartition de TOUS les frais aux tantièmes y compris les parties privatives de ces lucarnes

Sachant que pour un tel chantier une nacelle ou échafaudage servira pour tous

- soit vous présentez une résolution pour faire seulement les parties privatives, aux frais des copropriétaires concernés, et seuls ceux-ci votent et payent : comme pour des parties communes spéciales.

Faire une cote mal taillée est la porte ouverte à toutes les contestations et discussions sans fin, y compris des impayés qui resteront finalement à la charge de la copropriété.

Pour rappel, votre syndic a un devoir de conseil.