



Parties communes spéciales

Par Ernicio

Bonjour,

Nous avons récemment voté en assemblée générale pour des travaux de réfection des balcons dans notre copropriété. Cependant, j'ai constaté que toutes les résolutions ont été soumises au vote sous une seule entité, en contradiction avec notre règlement de copropriété. En effet, celui-ci précise clairement que les balcons et leur gros-oeuvre ne relèvent pas des parties communes générales, mais des parties communes spéciales. Dans notre copropriété, il y a deux bâtiments, chacun faisant partie d'une partie commune spéciale.

Selon la loi, il aurait donc fallu effectuer deux votes distincts, où seuls les copropriétaires du bâtiment concerné participent à chaque vote. Ma question est de savoir si cette infraction au règlement de copropriété et à la loi est suffisante pour demander l'annulation de la décision votée en assemblée générale, et s'il y a des chances d'aboutir.

Je vous remercie par avance pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre contestation relève de l'article 42 qui définit les conditions pour être recevable.

"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 Ernicio

Merci pour votre retour.

Je vous confirme que je suis bien opposant et que le délai de contestation de 2 mois court encore.

Ma question portait plus sur la recevabilité de ma demande pour le motif énoncé ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Il aurait en effet fallu deux votes distincts parce qu'il est possible que seuls les copropriétaires d'un bâtiment décident de ces travaux.

Un copropriétaire opposant ou absent non représenté pourrait contester la décision portant sur son bâtiment s'il démontrait à la lecture du résultat du vote que la majorité des voix requises pour son bâtiment n'a pas été obtenue, à savoir la majorité des voix des copropriétaires du bâtiment présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Par Ernicio

Donc le fait que les choses aient été mal faites ne change en rien les résolutions votées si au final les personnes de mon bâtiment, prises à part, valident bien les résolutions en question ?

Parce qu'ont été validés de la même manière les dépenses à engager, et dans la mesure où les deux bâtiments ne sont

pas 100% identiques, les sommes à dépenser en tantièmes par bâtiment et en tantièmes généraux différent, êtes-vous d'accord ?

De plus, l'on pourrait ajouter que certaines personnes de mon bâtiment étaient contre, mais réalisant qu'elles représentaient une minorité (la majorité étant pour), elles ne s'y sont pas opposé. Cela aurait peut-être changé l'issue finale s'il y avait eu un vote par bâtiment.

Par yapasdequoi

Si la décision est annulée par le tribunal, il faudra la resoumettre à un nouveau vote.

Par yapasdequoi

La seule difficulté à remettre en cause ces travaux, c'est que le devis a (peut-être) été établi sur la base de l'ensemble de la copropriété, le prix pour un seul bâtiment (si l'un vote pour et l'autre contre) risque d'être sensiblement différent.

Par Nihilscio

Vous n'avez rien à gagner à faire annuler une décision qui sera à nouveau votée dans les règles par une assemblée ultérieure.

Ce que vous pouvez demander est que l'entreprise distingue bien les prix respectifs des travaux réalisés dans chaque bâtiment.

Par yapasdequoi

Sauf si la résolution prévoit une répartition de ces travaux aux tantièmes généraux ...

Par Ernicio

La résolution prévoit justement une répartition aux tantièmes généraux et non spéciaux, d'où le problème. Peut-on modifier cela sans annuler la résolution en question ? Doit-on refaire un vote lors d'une nouvelle AG ?

J'ai mentionné cela au CS en amont du vote, qui a refusé de modifier, m'indiquant littéralement n'en avoir rien à cirer.

Me concernant, et au vu du montant des travaux de 550k?, je tiens à insister sur le fait que les choses soient faites en accord avec la réglementation.

Par Nihilscio

Si vous avez été opposant ou défaillant, vous pouvez contester par l'intermédiaire d'un avocat. Je doute un peu que ce soit dans votre intérêt.

Si vous avez voté la résolution ou si vous vous êtes abstenu, vous ne pouvez pas.

Vous pouvez toujours demander au syndic une nouvelle convocation de l'assemblée générale. Il n'en aura vraisemblablement pas plus à cirer que le conseil syndical.

Par yapasdequoi

Le conseil syndical n'est pas concerné par votre réclamation.
Le syndic non plus. "rien à cirer" en effet.

La seule manière de contester c'est avec un avocat, au tribunal et dans les 2 mois.

Ceci va vous coûter pas mal d'argent, il faut vérifier que le jeu en vaut la chandelle.
Avez-vous comparé votre quote part sur tantièmes généraux par rapport au calcul sur tantièmes bâtiment ?
Si la différence est inférieure à 5000 euros, laissez tomber.

Par Erricio

Je prends note de vos deux remarques et je vous en remercie.