



Pose d'une p-fenetre dans appart:en copropriété

Par Daniele

Merci de me renseigner au sujet d'une AG extraordinaire convoquée par moi afin d'obtenir la permission pour la pose d'une p-fenêtre. Dois je envoyer une convocation à chaque copro? ne connaissant pas leur adresse perso.
(modèle de lettre)

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'est au syndic que vous devez adresser votre demande, c'est ensuite le syndic qui convoque l'AG.

Article 17-1 AA

Création Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 23

Tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations.

La majorité requise est celle de l'article 25b puis 25-1.

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

Article 8-1

Création Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 9

La demande faite par un ou plusieurs copropriétaires de convoquer une assemblée générale à leurs frais, en application de l'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965, est notifiée au syndic et précise la ou les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée.

Elle est accompagnée d'un projet de résolution pour chaque question et comporte, le cas échéant, les documents requis au deuxième alinéa de l'article 10 et au 3° du I de l'article 11.

()
Dans les quinze jours qui suivent la notification mentionnée au premier alinéa, le syndic informe le ou les copropriétaires demandeurs des frais prévisionnels et de ses honoraires.

Il convoque l'assemblée générale qui se tient dans le délai de quarante-cinq jours suivant le paiement de ces frais et honoraires.

Par AGeorges

Bonsoir Daniele,

Je ne dirai rien sur le sujet AGE lui-même, Yapasdequoi vous a tout dit.

Sachez tout de même que le processus prendra tout de même deux mois, à rapprocher de votre prochaine AGO annuelle. Si celle-ci n'est pas trop éloignée, vous pouvez AUSSI BIEN demander à votre Syndic d'ajouter vos résolutions à son ordre du jour. Et cela ne vous coûtera rien.

Deuxième remarque. Si votre copropriété est dite "petite", soit maximum 5 lots, une AG n'est pas nécessaire, il est possible de procéder par consultation écrite.

Troisième remarque.

Beaucoup de copropriétaires ont déjà du mal à être présents à leur AGO qui a lieu 1 fois par an. La participation à une AG "spéciale" risque d'être encore plus délicate. Une résolution votée article 25b requiert la majorité de TOUS les copropriétaires soit 51% de toutes les voix.

Si le vote n'est pas acquis MAIS qu'il y a au moins 33% des mêmes voix, alors, vous aurez prévu une 2ème résolution

pour ce que l'on appelle la passerelle, qui se vote avec la majorité des présents ou représentés, moins exigeante.

Cela veut dire que si plus de 67% des copropriétaires ne jugent pas utile de se déplacer, de voter par correspondance ou de remettre leur pouvoir, vos résolutions n'ont aucune chance d'être acceptées.

Vous avez donc un petit travail de communication à faire avant pour ne pas tomber dans ce piège.

Au boulot