



Opposition travaux copro

Par olyel

Bonjour,

Je suis copropriétaire minoritaire dans un immeuble dans l'est de la France où une société détient presque tous les lots et contrôle les assemblées générales (Puisqu'ils détiennent 90 % des tantièmes, ils ont la main sur toutes les décisions votées à la majorité simple, absolue et même double majorité.).

Ils prévoient d'imposer prochainement des travaux importants auxquels je m'oppose, notamment pour des raisons financières.

Je cherche à savoir quelles sont mes options légales pour retarder au maximum ces travaux ou contester les décisions prises.

Le syndic a récemment changé sans que j'aie été informé clairement, ce qui complique encore la situation.

Merci d'avance pour vos éclairages.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le syndic a récemment changé sans que j'aie été informé clairement
Vous avez forcément reçu le PV de l'AG qui l'a désigné.
Si vous étiez absent, vous avez reçu ce PV par courrier RAR.

Puisqu'ils détiennent 90 % des tantièmes, ils ont la main sur toutes les décisions votées
Bah non puisque la loi limite leur pouvoir :

"Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires."(article 22 de la loi 65-557)

Ils prévoient d'imposer prochainement des travaux importants auxquels je m'oppose
De quels travaux s'agit-il ? entretien (article 24?)
ou amélioration (article 25?) ?

Avez-vous reçu la convocation avec les devis ?

=> Pour vous opposer, il faut commencer par voter "contre" lors de l'AG !

Ensuite si les travaux sont acceptés, vous pouvez demander l'annulation de la résolution au tribunal (article 42). Il vous faut un avocat, des économies, et pas mal de patience.

Vous pouvez selon le type de travaux demander un étalement de votre quote-part sur 10 ans (article 33)

Par olyel

Merci pour votre réponse et tout ces points d'info. Voici mes réponses ci-dessous

Vous avez forcément reçu le PV de l'AG qui l'a désigné. Si vous étiez absent, vous avez reçu ce PV par courrier RAR.

Je vous confirme que je n'ai pas reçu ce PV.

Bah non puisque la loi limite leur pouvoir :

"Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de

voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires."(article 22 de la loi 65-557)

J'ai oublié de vous préciser que la société qui détient la majorité des voix est une SA d'HLM :

« Les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ne s'appliquent pas à l'organisme d'habitations à loyer modéré vendeur. » (Article L443-15 du Code de la construction et de l'habitation)
Je ne comprends pas bien la notion de vendeur, je ne sais pas si cela s'applique dans mon cas.

De quels travaux s'agit-il ? entretien (article 24?)
ou amélioration (article 25?) ?

Il s'agit de travaux d'isolation donc article 25.

Avez-vous reçu la convocation avec les devis ?

Ce n'est pas encore devisé, j'en discuté oralement.

Par yapasdequoi

Si cet organisme HLM vend progressivement les logements et de ce fait garde la majorité pour décider dans cette copropriété, vous n'avez a priori aucun pouvoir de vous opposer à quoi que ce soit lors des AGs. C'est un régime particulier transitoire.

Mais vous DEVEZ recevoir les PV des AG. Demandez les au syndic par courrier RAR.

Si des travaux d'isolation sont envisagés, ils vont revaloriser votre bien et peuvent être éligibles à des aides (maprimrenov ou PTZ). Il faut bien réfléchir avant de vous y opposer.

Renseignez vous à l'ADIL et/ou à l'ANAH.

Par Nihilscio

Bonjour,

Si la société copropriétaire à 90 % est un organisme de logement social, elle est syndic de droit à moins d'avoir renoncé à exercer cette fonction.

Le nombre de voix dont dispose un copropriétaire majoritaire est limité au nombre de voix des autres copropriétaires. De fait il peut imposer sa volonté à moins qu'il ait l'unanimité des autres copropriétaires contre lui ce qui arrive rarement.

Pour retarder au maximum la réalisation de gros travaux décidés en assemblée générale il n'y qu'une possibilité légale, celle de contester en justice la décision de l'assemblée. Il faut pour cela présenter un motif sérieux. Si vous n'en avez pas, vous serez débouté et serez condamné à verser des indemnités à la copropriété en plus d'avoir payé les honoraires de votre avocat. Avoir des difficultés financières n'est pas un motif sérieux. Il n'y qu'une alternative, soit assumer les charges de copropriété soit vendre.

Par Nihilscio

Un copropriétaire qui s'est opposé à la réalisation de travaux d'amélioration votés à la majorité de l'article 25 peut étaler ses paiements sur dix ans.

Par yapasdequoi

Vous pouvez selon le type de travaux demander un étalement de votre quote-part sur 10 ans (article 33)

Ce qui revient à un PTZ sur 10 ans.

Article 33

Modifié par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 103 (V)

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Les copropriétaires qui entendent bénéficier de cette possibilité doivent, à peine de forclusion, notifier leur décision au syndic dans le délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal d'assemblée générale. Lorsque le syndicat n'a

pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

Par Flore

Salut ! C'est pas simple quand une seule grosse boîte contrôle tout. Tu peux demander à consulter les procès-verbaux et les convocations pour vérifier que tout est bien légal. Pour contester, tu peux faire opposition au tribunal si tu penses que les décisions sont abusives ou mal prises. Et pour le syndic, insiste pour avoir toutes les infos, c'est ton droit. Sinon, voir un avocat spécialisé en copro peut vraiment aider. Courage, ça peut être un vrai casse-tête ce genre de situation !

Par yapasdequoi

Pour faire opposition au tribunal d'une résolution adoptée en AG, l'avocat est obligatoire et le délai est très court : 2 mois à compter de la notification du PV.

Il faut compter quelques milliers d'euros de frais et le résultat n'est pas garanti si vous n'avez pas d'autre argument que votre difficulté de financement.

Ce n'est donc sans doute pas la meilleure stratégie. Vendez si vous ne pouvez pas faire face aux charges de la copropriété.

Par Nihilscio

S'il est prévu des travaux d'isolation, c'est très probablement qu'ils sont probablement devenus nécessaires. Quel est le diagnostic de performance énergétique ? Les logements mal classés sont très difficiles à vendre et le seront de plus en plus tandis qu'une amélioration des performances leur feront gagner de la valeur. Ces travaux sont moins une dépense qu'un investissement.