



Refus de transmission de documents et Loi n° 65-557 du 10/07/1965

Par NicolasL

Bonjour ;

Depuis le 7 janvier 2025 je me bats auprès de Foncia, gestionnaire de ma copropriété pour obtenir le compte rendu de mon vote ainsi que celui de la propriétaire à qui j'ai donné mon pourvoi sur le "Principe de la réalisation de travaux de ravalement de façade avec réfection de l'étanchéité des balcons de l'immeuble (1). Je n'ai aucune réponse alors que cet élément est déterminant pour le problème qui se pose car il peut changer le résultat des votes.

À réception du procès verbal, il apparaît que cette résolution ait été adoptée (2).

J'ai fait la demande dans le respect du délai maximum de 2 mois suivant la réception du procès verbal mentionné ci-dessus et conformément à la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, article 33, d'échelonner le paiement des travaux exceptionnels sur dix ans en dix annuités égales.

Or, à réception de la convocation de la nouvelle AG en mars prochain, Foncia veut soumettre aux votes des autres propriétaires l'acceptation de cet échelonnement.

Est-ce légal ? Et comment éviter ce vote qui pourrait m'être défavorable et obtenir les documents qu'ils refusent de me transmettre ?

De plus, la convocation porte à la vue de tous mon courrier qui aurait dû être à la discrétion du gestionnaire.

Je vous remercie par avance pour votre aide.

Bien Cordialement ;

Nicolas Lornage -

(1)résolution 13.1 https://drive.google.com/file/d/12AueIMueNJ7A_O0MmtDbR9I8afLTdmqR/view?usp=sharing

(2)PV 15/11/2024 https://drive.google.com/file/d/1zTjGm2_ot7IGOW9yKguibt-EDQqVJCd4/view?usp=sharing

(3)Convocation AGO 21/03/2024

https://drive.google.com/file/d/1Tmpzu5iGuO7ikl_IZHjdmeVrbbOug-Q1/view?usp=sharing

Par yapasdequoi

Bonjour,

Sur ce forum vous devez anonymiser vos messages et fichiers.

Je profite néanmoins d'avoir pu accès à l'intégralité pour vous répondre avant qu'un modo efface le tout.

Il n'existe pas de document "compte-rendu de mon vote", et donc le syndic aura du mal à le fournir avec la meilleure volonté du monde...

Par contre le PV de l'AG doit indiquer explicitement les noms et tantièmes des opposants à une résolution adoptée, ce qui semble bien être le cas.

L'article 33 est correctement rappelé dans la convocation, et son bénéfice ne vous est pas contesté.

Par contre le syndic demande à ce que l'AG vote une avance correspondant à la part de financement qui ne sera pas disponible avant les 10 ans.

C'est tout à fait légal.

Sinon les travaux ne pourront pas avoir lieu si le syndic n'a pas la trésorerie suffisante pour les engager.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le compte rendu de votre vote figure sur le procès verbal de l'assemblée. Vous avez voté contre lors de l'assemblée de novembre.

Un ravalement est une opération d'entretien. Ce n'est pas une amélioration qui vous donne droit à étaler votre participation à la dépense sur dix ans. L'article 33 ne concerne que les améliorations mentionnées à l'article 30.

Si l'assemblée vous accordait l'étalement demandé, un copropriétaire opposant pourrait contester cette décision parce qu'un syndicat de copropriétaires n'a pas vocation à consentir des prêts sauf dans les situations visées à l'article 33. Mais s'il y a au moins deux demandeurs, la copropriété peut souscrire un emprunt selon les modalités prescrites aux articles 26-4 et suivants.