



Vote travaux copropriété

Par chris52

Bonjour, j'ai un garage dans une copropriété et des travaux importants ont été votés par l'ensemble des copropriétaires alors que seuls les garages paient, est ce légal ?
Merci de votre réponse. Bien cordialement.

Par Henriri

Hello !

Je suppose que ces travaux* décidés en AG ne concernent que les garages** de la copropriété. Donc ça peut-être normal selon la clé de répartition des charges*** prévue dans votre règlement de copropriété.

* que sont ces travaux ?

** tous les lots-garages sont-ils associés aux lots-appartements de la copropriété ?

*** certaines charges peuvent être "spéciales", c-à-d propres aux seuls propriétaires bénéficiaires.

Dites-nous Chris... A+

Par yapasdequoi

Bonjour,
Si seuls les garages paient, il s'agit de travaux sur des parties communes spéciales.
L'article 6-2 de la loi 65-557 précise :

Article 6-2

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 5

Création LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 209 (V)

Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

Vérifiez comment ont été comptabilisés les votes et s'ils respectent cet article.

Si ce n'est pas le cas :

vous pouvez contester cette décision selon l'article 42 à condition :

- être opposant ou défaillant
- dans le délai de 2 mois suivant la notification du PV
- avec un avocat

Quel est votre problème précisément ? ou est-ce juste une question de procédure ?

Par Urbicande75

Bonjour,

Si cela a été voté par l'ensemble des copropriétaires, il est peu probable qu'ils soient des parties communes spéciales, puisque dans ce cas, seuls les propriétaires concernés votent.

En revanche, vous pouvez avoir une grille spéciale qui s'applique.

Des parties communes spéciales impliquent une grille de charges spéciales, mais l'inverse n'est pas vrai, vous pouvez avoir une grille de charges spéciales sans parties communes spéciales.

En plus du 6-2, il faut voir le 6-4 :

"L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété."

Chez nous c'est le cas pour les ascenseurs : ce ne sont pas des parties communes spéciales, mais les charges sont payées par bâtiment/escalier.