



Demande "quelle majorité"

Par Le Renard

Je suis Syndic bénévole dans une Copropriété de 10 appartements.

Je me retrouve dans une situation ambiguë et ne sais pas vers qui me tourner pour obtenir une réponse respectant la réglementation des copropriétés dans ce cas précis.

Aussi, je me permets de vous demander si, par complaisance, vous pouviez m'apporter une réponse.

Voici le sujet

Nous devons procéder à l'achat d'un nouvel adoucisseur d'eau (somme totale 3998.47 ?uros).

En Assemblée Générale Extraordinaire les copropriétaires présents (et représentés) ont demandé à ce que cette somme soit divisée à part égale par les 10 copropriétaires.

En effet, l'un des copropriétaires avait suggéré cette solution plutôt que de répartir les frais par tantième car cela supposerait que le propriétaire qui a le plus de tantièmes paye 679.74 ?uros et celui qui a le moins de tantième 199.92 ?uros ? les deux nommés vivant seul dans leur appartement et ayant une consommation d'eau presque similaire.

Voici le tableau de la répartition par tantième

Tantièmes à payer

Appartement 1	170 ###	: 679.74 ?uros
Appartement 2	134 ###	: 535.79 ?uros
Appartement 3	133 ###	: 531.80 ?uros
Appartement 4	97 ###	: 387.85 ?uros
Appartement 5	95 ###	: 379.85 ?uros
Appartement 6	89 ###	: 355.86 ?uros
Appartement 7	89 ###	: 355.86 ?uros
Appartement 8	72 ###	: 287.89 ?uros
Appartement 9	71 ###	: 283.89 ?uros
Appartement 10	50 ###	: 199.92 ?uros

Total 1000 ### : 3998.47 ?uros

Nous nous retrouvons dans une situation ou:

9 copropriétaires sur 10 détenant 950 / 1000 demandent une répartition à part égale à savoir 399.84 ?uros par Copropriétaires

1 copropriétaire sur 10 détenant 50 / 1000 demande une répartition selon les tantièmes.

Est-ce que vous pourriez me dire, dans ce cas spécifique, quelle est la mesure à appliquer?

Quelle majorité est appliquée par rapport à cet achat?

Dans l'espoir que vous voudrez bien me répondre afin que j'applique la juste décision en toute légalité, je vous adresse, avec mes remerciements anticipés, mes salutations respectueuses

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez adhérer pour une somme raisonnable à une association de copropriétaires (exemple ARC ou CLCV) qui dispose de juristes spécialisés, de formations, centrale d'achat, etc.
C'est typiquement ce genre d'association qui peut vous accompagner dans votre mission.

Par yapasdequoi

L'AG peut tout à fait déterminer une répartition spécifique du prix de ces travaux, mais elle doit être votée en même temps.

cf article 11 de la loi 65-557

Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Attention : cette décision ne s'applique qu'aux copropriétaires à la date de l'AG. Si une vente survient avant le paiement complet, le nouveau copropriétaire pourra contester et un tribunal lui donnerait raison.

Comme c'est le remplacement d'un équipement existant, c'est la majorité de l'article 24.

Par Le Renard

Merci pour votre réponse

Donc si c'est la majorité selon l'article 24 qui est applicable en cas de "remplacement d'un équipement vétuste par un équipement du même type: ascenseur, chauffage collectif... donc je pense que l'adoucisseur rentre dans cette catégorie Et la majorité selon l'article 24 correspond à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ainsi que ceux ayant voté par correspondance

Et si j'ai bien compris, la décision doit être prise avant le paiement de la facture... c'est bien ça?

Par yapasdequoi

Votre question est bizarre, ou alors vous avez beaucoup de trésorerie (trop !).

La décision sur la répartition doit être prise lors de la même AG : elle vote le devis et elle vote la répartition.

Et ce n'est qu'après ce vote que le syndic fait les appels de fonds,

et quand il a réuni la somme, il passe la commande.

La facture sera payée APRES installation de l'adoucisseur.

Donc a priori plusieurs semaines/mois plus tard.

Par Urbicande75

Bonjour,

Attention, la dérogation de l'article 11 vise les modifications "rendues nécessaires".

Je ne vois personnellement pas en quoi le remplacement de l'adoucisseur rendrait nécessaire une modification d'une grille de charge existante.

En tout état de cause, c'est le critère d'utilité qui s'applique, celui-ci étant défini par rapport au lot et non ses occupants. Pour moi, s'agissant d'un équipement commun, on reste sur des charges générales aux tantièmes.

Bien évidemment, si la résolution n'est pas contestée, elle s'appliquera.

Par Nihilscio

Bonjour,

Malheureusement la décision prise par l'assemblée générale est entachée de plusieurs irrégularités qui la rendent

annulable.

Le remplacement de l'adoucisseur est une opération d'entretien d'un équipement d'équipement existant.

Le coût de cette opération doit être partagé entre les copropriétaires comme stipulé par le règlement de copropriété, c'est à dire à proportion des tantièmes de charges communes de chaque lot.

Il n'y a aucune nécessité à modifier la répartition des charges relatives à l'entretien de l'adoucisseur d'eau. L'exception prévue à l'article 11 ne s'applique pas. En l'absence d'une telle nécessité, la répartition des charges ne peut se décider qu'à l'unanimité.

Les charges relatives à un élément d'équipement commun sont réparties en fonction de l'utilité objective de cet équipement comme en dispose le premier alinéa de l'article 10. La répartition selon les tantièmes stipulée par le règlement de copropriété est conforme au critère d'utilité. En revanche une répartition à l'unité qui fait payer la même somme au propriétaire d'un petit appartement et à celui d'un autre trois fois plus grand ne le respecte pas.

Le copropriétaire de l'appartement 10 n'a pas donné par son vote son consentement à payer trois fois plus qu'il ne devrait.

Il peut contester en justice la décision prise en assemblée et il aurait tout intérêt à le faire même en devant payer un avocat. Il serait sûr de gagner et cela coûterait cher au syndicat des copropriétaires.

Le mesure à appliquer par le syndic serait de convoquer à nouveau l'assemblée générale pour proposer d'annuler la décision portant sur la répartition de l'achat de l'adoucisseur et de décider de s'en tenir au règlement de copropriété.