



Modifier la répartition des tantièmes avant travaux

Par Nul en droit

Bonjour

Mon appartement se situe dans une copropriété formée de deux bâtiments imbriqués. L'un (le mien) est beaucoup plus ancien que l'autre, et les copropriétaires de l'autre sont majoritaires.

Lors de la dernière AGE, ceux-ci ont voté de faire appel à un cabinet de géomètres experts afin de rédiger un "projet modificatif de l'état descriptif de division", alors que des travaux importants vont prochainement devoir être réalisés, dont la plus grosse part concerne mon bâtiment.

L'idée est de faire en sorte que le coût des travaux sur un bâtiment soit uniquement ou principalement supporté par les copropriétaires de ce bâtiment, contrairement à ce qui se faisait jusqu'ici, où tout était réparti sur l'ensemble de la copropriété proportionnellement aux tantièmes.

Le CR de l'AGE précise que ce projet modificatif devra ensuite être soumis au vote de l'assemblée générale à la double majorité de l'article 26.

- 1) Est-ce légal ?
- 2) Qu'est-ce que signifie cette "double majorité de l'article 26" ?
- 3) Puis-je m'y opposer, et comment, sachant que les copropriétaires du vieux bâtiment seront toujours minoritaires en tantièmes (30% contre 70% environ) ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par Nihilscio

Bonjour,

1. C'est légal à condition que ce soit décidé à l'unanimité : article 11 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.
2. Majorité des copropriétaires et majorité des 2/3 voix de tous les copropriétaires : article 26 de la même loi.

Par yapasdequoi

Bonjour

La répartition nécessite l'unanimité, et non pas la majorité de l'article 26.

Si malgré tout l'AG approuve avec une erreur sur la majorité, il vous faudra contester avec un avocat, et dans les 2 mois, selon l'article 42.

Vous pouvez vous grouper à plusieurs opposants pour payer l'avocat.

Par Nul en droit

Merci pour votre réponse rapide !

Est-ce qu'il y a des moyens de contourner cette contrainte de l'unanimité ? J'imagine que oui, dans certains cas et sous certaines conditions, pour sortir de situations de blocage.

Dans le cas présent, le CR de la dernière AGE inclut une résolution particulièrement longue, dans laquelle est affirmé au détour d'une phrase que le vote du projet lors de l'AGE suivante devra se faire à la double majorité. Cette résolution

passée, suffit-elle pour pouvoir contourner l'article 11 que vous citez lors de la prochaine AGE ? Et si oui, à nouveau, comment puis-je m'y opposer ?

Par yapasdequoi

Une AG peut voter n'importe quoi et à n'importe quelle majorité.
Si personne ne conteste, l'affaire est dans le sac.

Il faut donc manifester clairement votre opposition en votant contre, avec des alliés, et si possible aussi des pouvoirs de la part des absents, et bien faire savoir que vous irez jusqu'au tribunal pour faire respecter la loi.

Par Nul en droit

C'est très clair. Nous sommes heureusement encore dans les temps. Merci beaucoup pour vos réponses.

@yapasdequoi : nos messages se sont croisés. Vous avez répondu à ma question avant même que je la pose !