



Vote remplacement/travaux ascenseurs

Par Urbicande75

Bonjour,

Petite question pour laquelle je ne trouve pas de réponse très claire.

Notre copro a plusieurs bâtiments avec chacun un ascenseur dont certains montrent des signes de vieillesse et pour lesquels un remplacement pourrait être envisagé.

Personne n'est d'accord sur qui peut/doit voter cela.

La plupart des membres du CS et le syndic considèrent que seuls les copropriétaires ayant des tantièmes ascenseur pour l'ascenseur concerné votent.

De mon côté, j'avance le fait que notre règlement ne prévoit pas expressément de partie commune spéciale, et donc, tous les copropriétaires de la copro doivent être appelé au vote

Evidemment, je ne vais pas m'opposer à une résolution d'un autre bâtiment, mais c'est une question de régularité du vote en cas d'opposants du bâtiment si tous les copro n'ont pas participé au vote alors qu'ils auraient du.

Certaines jurisprudences ont l'air d'avoir annulé des spécialisations de charges sans parties communes spéciales. Ici, nous sommes sur des charges d'ascenseurs, donc critère d'utilité, et la spécialisation est OK, mais qui doit voter ? uniquement ceux qui ont des tantièmes ou tous les copro ?

Merci d'avance pour vos éclairages.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Sans lire votre règlement de copropriété, c'est difficile de répondre.

Y a-t-il des parties communes spéciales par bâtiment ?

Ou un syndicat secondaire par bâtiment ?

Par Urbicande75

Non, aucune partie commune spéciale expressément indiquée.

Uniquement des grilles de charges générales / escaliers / ascenseurs.

Par yapasdequoi

Il y a donc bien des parties communes spéciales.

et la réponse est dans cet article

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.

Par Urbicande75

Mais vous oubliez 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.

C'est pour ça que j'ai toujours compris que parties communes spéciales -> charges spéciales, mais pas l'inverse.

La jurisprudence semble dire qu'il ne peut y avoir de charges spéciales sans parties communes spéciales sauf pur entretien, mais il faudrait une décision constatant l'illégalité de cette clause.

Pas clair à bien saisir de qui faire voter pour être dans les clous.

Par yapasdequoi

Le 6-4 est récent et sans doute plus récent que votre RDC ?

Dans ce cas pensez à prévoir une résolution pour mise en conformité.

Il serait fort surprenant de faire voter des gens qui ne payent pas ou d'oublier dans le vote ceux qui devront payer !

Bref le délai de 2 mois après l'AG est essentiel pour laisser une possibilité de contestation à un éventuel procédurier... Mais le mieux c'est de ne faire voter (et compter les voix) que de ceux qui contribuent au paiement (= des tantièmes sur la grille de charges)

Par Urbicande75

Merci,

Oui, bonne idée d'envisager une mise en conformité en même temps.

Je me dis que vu le coût de remplacement d'un ascenseur (40-50k?) on pourrait tout à fait avoir des gens du 1er étage qui s'opposeraient, et ils n'auraient alors qu'à soulever le problème de vote.

Par yapasdequoi

C'est un gros budget et on peut comprendre que certains s'y opposent, et pas seulement pour une question de majorité. C type de résolution met parfois plusieurs années avant de passer.

Il serait utile de faire une expertise préliminaire, afin d'éviter de remplacer si ce n'est pas absolument obligatoire.

Par Urbicande75

Difficile, nous avons fait des choses mais anciens, donc certains concluent presque d'office au remplacement, ceux qui disent pouvoir réparer ne peuvent s'engager sur la disponibilité des pièces ... on a déjà eu des arrêts de plusieurs mois en attente d'une poulie :-)

Par yapasdequoi

Votre CS pourrait adhérer à une association de copropriétaires, ce qui donne accès à des juristes et/ou à des experts compétitifs...

Par Nihilscio

Bonjour,

L'article 209 de la loi ELAN 2018-1021 du 23 novembre 2018 clarifie la question des parties communes spéciales pour les copropriétés dont l'existence est antérieures au 1er juillet 2022 :

II. - L'article 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis n'est applicable qu'aux immeubles dont la mise en copropriété est postérieure au 1er juillet 2022.

Pour les immeubles dont la mise en copropriété est antérieure au 1er juillet 2022, quand le règlement de copropriété ne mentionne pas les parties communes spéciales ou à jouissance privative existantes, le syndicat des copropriétaires inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de cette mention dans le règlement de copropriété. Cette décision est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. L'absence d'une telle mention dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ces parties communes.

Dans le règlement de copropriété doivent figurer pour chaque ascenseur deux grilles de charges, la première indiquant les quotes-parts de parties communes, la seconde les quotes-parts de charges communes. Un ascenseur est une partie commune spéciale aux seuls copropriétaires qui en ont une quote-part de parties communes. Ils sont seuls à voter et disposent d'un nombre de voix correspondant à cette quote-part.

Le règlement de copropriété devrait être modifié pour que cela y soit mentionné, mais l'absence de mention est sans conséquence sur l'existence des parties communes spéciales, celles-ci existant de fait.

Par Urbicande75

Merci Nihilisco,

Très clair. J'avais vu que le 6-4 venait de la loi Élan mais je n'avais pas cliqué sur le lien d'origine dans legifrance :-)