Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Ratification en AG de la dépose d'un poteau (partie commune) ? ma

---
Par Riko3000

Bonjour à tous,

Je suis copropriétaire d'un petit appartement au dernier étage d'un immeuble ancien à Paris (XVIIIe siècle, ossature en pans de bois). J'aimerais votre avis sur une résolution que je dois soumettre en assemblée générale.

Le contexte

Lors de travaux de rénovation de mon lot, l'entreprise a retiré un poteau en bois de l'entrée, qui faisait partie d'un pan de bois. Son devis prévoyait pourtant la « conservation de tous les éléments porteurs et structurels ». Elle l'a remplacé par un simple tasseau de 20 × 20 cm, non porteur.

Le règlement de copropriété classe en parties communes « tous les murs et éléments constituant l'ossature des bâtiments » ainsi que les charpentes. Aucune autorisation d'AG n'avait été demandée.

Le syndic (bénévole) m'a adressé une mise en demeure par avocat. J'ai fait réaliser une étude par un bureau d'études structure (visite, calculs Eurocode 5) : les éléments porteurs sont justifiés sans ce poteau, aucun renfort n'est nécessaire, et les conclusions sont limitées à mon étage.

En accord avec le syndic, un poteau en chêne de 20 × 20 cm a depuis été posé au même emplacement (le syndic avait accepté une section de 10 × 15 cm).

Le syndic exige une validation en AG. C'est à moi de rédiger la résolution, qu'il doit intégrer telle quelle ; les juristes de la plateforme de gestion fixeront la majorité. Une AG extraordinaire est prévue.

La résolution que je compte proposer :

Ratification des travaux réalisés dans le lot n° [X]

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de diagnostic et d'étude de structure établi par un bureau d'études structure (version mise à jour), annexé à la convocation :

ratifie la dépose du poteau bois situé dans l'entrée du lot n° [X], réalisée dans le cadre des travaux de réaménagement de ce lot ;
prend acte des conclusions de ce rapport, selon lesquelles les éléments porteurs sont justifiés sans ce poteau et aucun renfort ni aucune mesure de confortement n'est nécessaire ;
prend acte du remplacement,par un poteau en de section 20 × 20 cm, au même emplacement ;
précise que cette autorisation est strictement limitée au lot n° [X] et ne saurait être étendue aux autres étages de l'immeuble, les conclusions du rapport n'y étant pas transposables.

Le copropriétaire demeure responsable, à l'égard du syndicat des copropriétaires, des conséquences éventuelles de ces travaux, conformément au règlement de copropriété, sans préjudice de ses recours contre l'entreprise les ayant réalisés. Aucune dépense n'est mise à la charge du syndicat des copropriétaires.

Résolution soumise à la majorité de l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965.

Mes questions

L'article 25 b) vous semble-t-il la bonne majorité, ou un risque de requalification en article 26 existe-t-il ?

La formulation (« ratifie la dépose », « prend acte ») vous paraît-elle juridiquement solide, notamment pour éviter une contestation dans les deux mois ?

La phrase sur ma responsabilité « sans préjudice de mes recours contre l'entreprise » protège-t-elle bien mes droits vis-à-vis de l'entreprise ?

Voyez-vous quelque chose à ajouter ou à retirer ?

Merci beaucoup pour vos retours !

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'article 25b) semble approprié pour cette régularisation.

Rien ne peut vous protéger contre une contestation dans les 2 mois qui reste possible à l'appréciation du contestataire, et surtout du juge.

Le PV de l'AG ne concerne pas l'entreprise qui ne fait pas partie de la copropriété. Vos droits à un recours contre elle restent intacts, simplement en raison du contrat privé qui vous lie et qu'elle n'a apparemment pas respecté.

Mais après régularisation par l'AG, quel serait votre préjudice ? Qui a payé l'avocat ? le bureau d'études ? les frais de mise en demeure ? C'est vous seul ?
Vous pouvez envisager de les faire rembourser par l'entreprise fautive... mais avec une procédure judiciaire dont le résultat n'est jamais garanti.

Par Riko3000

Merci beaucoup pour votre réponse, c'est très clair.

Pour répondre à votre question : j'ai payé seul le bureau d'études (1 440 ?), que j'ai déduit du solde dû à l'entreprise. Je n'ai pas pris d'avocat. Les frais de l'avocat de la copropriété ont été engagés par le syndicat.

Pensez-vous que la copropriété pourrait chercher à me faire supporter ces frais d'avocat ? Et la phrase « Aucune dépense n'est mise à la charge du syndicat » pourrait-elle être interprétée en ce sens ? J'envisage de la remplacer par « Ces travaux ayant été réalisés aux frais du copropriétaire, ils n'entraînent aucune dépense pour le syndicat ».

Par yapasdequoi

Si vous dites "aucune dépense", il faut que ce soit exact ! vous devrez donc payer aussi l'avocat.

Est-ce que la déduction a été acceptée par l'entreprise ? Si oui, c'est un accord amiable qui devrait être formalisé avec elle, par exemple, elle peut éditer une facture acquittée avec déduction du "geste commercial" suite à votre accord amiable.
Sinon, elle pourrait réclamer le paiement total conformément au devis initial.