



Vote d'une résolution en AG de copropriété

Par Lucb

Bonjour

Notre syndic propose une résolution avec la majorité article 24, mais les votants sont uniquement ceux de deux bâtiments sur quatre et la clef de répartition est basée sur les charges générales de la copropriété globales rapportées aux copropriétaires des deux bâtiments concernés.

L'article 24 prescrits que la majorité peut être limitée à un sous ensemble de la copropriété lorsque ceci est prévu dans le règlement de copropriété. Le cas décrit ci dessus n'est pas prévu dans le règlement.

La décision peut elle être contestée sur cette base?

Merci

Par isernon

bonjour,

même si cela n'est pas mentionné dans votre R.C., il est d'usage que la résolution ne concerne qu'une partie de la copropriété, seuls les copropriétaires concernés prennent part au vote qui se fait à la majorité de l'article 24.

lors de l'A.G., c'est le président qui décide et non le syndic qui n'est que le secrétaire (mais ce n'est pas une obligation).

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'article 24 prescrits que la majorité peut être limitée à un sous ensemble de la copropriété

Euh non, ce n'est pas l'article 24.

c'est l'article 6-2 !

Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes

Mais pour avoir des parties communes spéciales par bâtiment, il faut

- qu'elles soient définies par le règlement de copropriété
- que le vote soit pour chaque bâtiment

Et si votre RC ne prévoit rien, tout est voté en charges générales par tous... et payé par tous.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il faut déterminer si la résolution porte sur des parties communes générales ou des parties communes spéciales à certains copropriétaires seulement.

Dans la seconde hypothèse seuls participent au vote les copropriétaires auxquelles appartiennent ces parties communes spéciales.

Conformément à la loi ELAN du 23 novembre 2018, les règlements de copropriété doivent expressément mentionner les parties communes spéciales ainsi que les parties communes à jouissance privative et l'existence de ces parties communes est subordonnée à cette mention expresse (article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965), mais ces dispositions ne s'appliquent qu'aux immeubles dont la mise en copropriété est postérieure au 1er juillet 2022.

Votre copropriété est probablement antérieure au 1er juillet 2022.

Lorsqu'il y a plusieurs bâtiments, le règlement de copropriété contient généralement des grilles de charges « bâtiment ». En ce cas, il faut en déduire que le gros œuvre de chaque bâtiment est partie commune spéciale aux copropriétaires de ce bâtiment. Pour des travaux d'entretien de ces parties communes, seuls participent au vote les copropriétaires du bâtiment.

Si le règlement de copropriété ne contient pas de grilles de charges « bâtiment » sans stipuler expressément que les dépenses d'entretien d'un bâtiment sont réparties sur tous les copropriétaires, il y a une certaine ambiguïté qui devrait être levée par une actualisation du règlement de copropriété comme prévu à l'article 209 de la loi ELAN. Cela se vote à la majorité de l'article 24.

Deux thèses peuvent alors se défendre :

- le règlement de copropriété étant muet, il n'y a pas de « charges bâtiment », les dépenses d'entretien de chaque bâtiment sont réparties sur toutes les copropriétaires et tous les copropriétaires participent au vote ;
- en application de l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965, les bâtiments sont des parties communes spéciales.

Le mieux est en ce cas probablement de s'en tenir à l'usage établi dans la copropriété.