



Copropriété vote travaux d'amélioration (ascenseur)

Par Keryas

Bonjour à tous !

J'aurais une question à vous soumettre, car je ne maîtrise pas bien le sujet.

La régie qui gère ma copropriété a fait voter le 4 décembre 2024 l'installation d'un ascenseur dans notre allée. Nous sommes 10 copropriétaires, et lors du premier vote il y a eu 4 pour, 1 contre, et 5 absents. La résolution n'a pas été validée. Mais dans la foulée il y a eu un 2ème vote, cette fois à la majorité simple, et la résolution est passée avec les mêmes votes, soit 40% des voix.

Les travaux coûtent environ 12.000 ? par logement et l'appel de fond travaux a été fait au 1er janvier pour une première somme de 2.000 ? et continuera au rythme de 2.000 ? / mois pendant 6 mois.

Il me semble que l'installation d'un ascenseur est une amélioration de l'immeuble et ne peut pas être soumis à un 2ème vote à la majorité simple, mais j'aimerais confirmation, car je me pose la question : est-ce normal que 40% des copropriétaires puissent imposer des travaux d'amélioration si coûteux à l'ensemble des copropriétaires ? Ce 2ème vote à la majorité simple est-il vraiment conforme ?

Nous sommes plusieurs copropriétaires à souhaiter entreprendre un recours mais nous ne savons pas réellement comment faire ... Nous pensions commencer par une lettre commune à la régie, car ils sont injoignables par téléphone, et par mail ils m'ont répondu que le vote a bien été fait à la majorité absolue (ce qui est vrai pour le premier vote, qui n'a pas trouvé de conclusion ... mais ils ne disent rien à propos de ce second vote à la majorité simple)

Merci d'avance pour vos informations et/ou conseils.

Cordialement,

Keryas

Par yapasdequoi

Bonjour,
Pour contester il reste TRES peu de temps.
L'article 42 de la loi 65-557

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Il vous faut saisir le tribunal si vous relevez de ces critères, l'avocat est obligatoire.

Le vote pour ces travaux relève de l'article 25n) et la décision peut être légalement prise à l'article 24 selon l'article 25-1 :

Article 25-1

Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 40

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Vous n'avez pas précisé si le premier vote avait 1/3 de favorables selon tantièmes (pas au nombre de votants)

Par Keryas

Bonjour Yapasdequoi, et merci pour votre réponse !

J'ai reçu le PV numérique de l'AG par AR24 le 27 décembre 2024, donc j'ai jusqu'au 27 février 2025, c'est bien ça ?

Je dois saisir le tribunal contre la régie ou contre le syndic ?

Pour le 1er vote, oui il y avait 1/3 des tantièmes (477 / 1.171)

Par contre, pour les informations que j'avais trouvé concernant l'installation d'un ascenseur, il y avait ça qui disait que dans ce cas, il n'y a pas de 2è vote, mais je ne sais pas si c'est avéré ou non :

"Les travaux d'amélioration relevant de l'article 30 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 sont exclus de la possibilité de recourir au second vote à la majorité simple, prévue par l'article 25-1. En effet, cette procédure simplifiée s'applique uniquement aux décisions soumises initialement à l'article 25, mais pas aux décisions d'amélioration (article 30), qui sont soumises à des règles spécifiques.

Pour des travaux comme l'installation d'un ascenseur, voici les règles applicables :

- 1- Double majorité de l'article 26 si les travaux sont considérés comme une transformation ou addition affectant l'immeuble dans son ensemble.
- 2- Majorité absolue de l'article 25 si l'ascenseur est qualifié comme une simple amélioration des parties communes.
- 3- Pas de second vote à la majorité simple pour les décisions d'amélioration, car elles sont exclues de cette disposition."

Par yapasdequoi

Je ne vois pas quelle source vous utilisez.

L'article 30 n'empêche nullement le recours à l'article 25-1.

Vous devez prendre un rendez-vous avec un avocat au plus vite pour étudier ces arguments et les possibilités de contestation.

N'attendez pas le dernier moment.

Par Keryas

C'est un texte qui fait référence aux dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 consulté sur LégiFrance. Voici les articles pertinents correspondant à chaque point mentionné dans mon texte précédent :

Article 30 : Cet article concerne les travaux d'amélioration et précise qu'ils doivent être votés à la majorité absolue de l'article 25. Il n'est pas fait mention de la possibilité d'un second vote à la majorité simple pour ces travaux, ce qui implique que cette procédure ne s'applique pas aux décisions relevant de l'article 30.

Article 26 : Cet article stipule que les décisions concernant les actes de disposition et les travaux comportant transformation, addition ou amélioration de l'immeuble doivent être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, appelée "double majorité".

Article 25 : Cet article énumère les décisions devant être prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires, appelée "majorité absolue". L'installation d'un ascenseur, en tant que travail d'amélioration des parties communes, peut être soumise à cette majorité.

Article 25-1 : Cet article prévoit que si une décision relevant de l'article 25 n'a pas recueilli la majorité absolue mais a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, un second vote à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés peut être organisé. Cependant, cette disposition ne s'applique pas aux travaux d'amélioration relevant de l'article 30.

C'est sur cette base que j'estime qu'il y a eu un vice de forme dans le vote.

Je pense que je vais effectivement voir avec un avocat, mais je pensais pouvoir faire changer d'avis la régie avec ces textes avant de devoir engager des frais ...

Par yapasdequoi

Ce texte a été rédigé par un journaliste ? un juriste ?
Citer des articles de loi ne suffit pas.

Si vous estimez avoir raison, seul un avocat peut vous le confirmer et vous permettre d'engager une procédure de contestation.
Ensuite le juge décidera.
C'est éventuellement long.

Les travaux ne devront pas commencer avant le délai de 2 mois.

Avez-vous voté CONTRE ces travaux d'ascenseur ?
Sinon vous ne pouvez plus contester !

NB: C'est le syndicat qu'il faut assigner (ni la régie, ni le syndic... d'ailleurs je ne comprend pas pourquoi vous avez les 2 entités. Un syndic suffit.)

L'article 33 vous donne possibilité d'étaler sur 10 ans les paiements :

Article 33

Modifié par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 103 (V)

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Les copropriétaires qui entendent bénéficier de cette possibilité doivent, à peine de forclusion, notifier leur décision au syndic dans le délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal d'assemblée générale.

Par Keryas

Je ne sais pas pourquoi nous avons un syndic et une régie, mais probablement car il s'agit de la plus grande copropriété du Rhône (800 logements) ou alors je n'utilise peut-être pas les bons termes. Pour moi, le syndic c'est le groupe de copropriétaires élus en AG. Et la régie c'est la société qui gère les finances de la copropriété.

Un nouveau syndic a été élu il y a 1 an et il a organisé récemment le changement de régie (passage de Nexity à l'Agence Centrale) pour la gestion de la copropriété.

Pour le vote, j'étais absent et je n'ai pas été représenté : c'était la grosse période avant les fêtes pour mon entreprise et je n'ai pas du tout eu le temps de m'occuper de ça. En théorie, ce vote ne pouvait aboutir d'un point de vue légal.

L'article 42 alinéa 2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 prévoit que tous les copropriétaires, même absents ou non représentés, ont le droit de contester une résolution adoptée par l'assemblée générale.

Merci pour cet article 33, j'ai déjà fait la demande. Dans mon cas, n'ayant pas voté "contre", j'ai vu que la jurisprudence m'oblige à contester en justice cette décision pour avoir droit à cet échelonnement des dépenses.

Par yapasdequoi

Vous mélangez syndic, régie et syndicAT.

De toute façon vous avez besoin d'un avocat.
J'espère pour vous que votre absence a bien été enregistrée pour cette AG.

L'article 42 alinéa 2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 prévoit que tous les copropriétaires, même absents ou non représentés, ont le droit de contester une résolution adoptée par l'assemblée générale.

C'est FAUX. Relisez BIEN cet article.

"opposants ou défaillants" ne veut pas dire "tous les copropriétaires"

Voici le texte exact (déjà cité)

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes.

Par Keryas

Ah ok, comme je le disais, c'est probablement moi qui mélange, car je ne vois pas la différence entre Syndic et Syndicat

D'après ce que je vois, le Syndicat c'est l'ensemble des copropriétaires. Mais nous avons des représentants du Syndicat qui sont élus, donc techniquement un Syndic bénévole. Et nous avons une régie (Syndic professionnel) pour gérer les décisions des AG de la copropriété. Comme je le disais, c'est une énorme copropriété, qui brasse des millions d'euros par an.

Bref, du coup je ne sais pas qui "attaquer" en justice. Je verrai avec un avocat.

Pour l'article 42 je suis inclus dans le terme "défaillants" donc ça me convient : "qui n'ont pas participé au vote, ni directement ni par procuration, lors de l'AG."

Effectivement, je vais me rapprocher d'un avocat, mais d'après ce que j'ai vu, je n'ai pas d'avocat spécialisé dans le droit immobilier dans ma ville. Je vais devoir aller chercher plus loin.

Par yapasdequoi

Oui vous faites la confusion et tant qu'à tout mélanger aussi avec le Conseil Syndical...
Il faut assigner le SYNDICAT (bis)

Et l'avocat ne tombera pas du ciel. C'est pourquoi il ne faut pas tarder.

Par Keryas

Ah ok, le conseil syndical c'est encore autre chose alors ?

Comme vous le dites, je dois donc assigner le Syndicat, c'est à dire l'ensemble des copropriétaires ? Même si la résolution ne concerne que mon allée ?

J'aurais aimé d'abord les contacter pour tenter une résolution à l'amiable, mais je n'ai absolument rien comme coordonnées. Et peut-être que je suis naïf ?

Par yapasdequoi

Non, pour la résolution amiable c'est trop tard. L'AG a voté.

Par Keryas

OK, alors pas le choix, ce sera directement l'avocat ...

Merci beaucoup pour votre temps et vos réponses en tout cas, c'était très appréciable !

Je vous souhaite de passer une agréable soirée !

Keryas

Par yapasdequoi

Bon courage.
Regroupez vous pour payer l'avocat, ce sera moins douloureux si vous perdez.

Par Keryas

Oui, je vais essayer de regrouper les autres copropriétaires. Mais j'ai l'impression qu'ils ne veulent pas trop se mouiller, et ils pensent s'en sortir en disant "tant pis, je paierai à mon rythme" ... sans se douter de ce qu'il risque de leur arriver.

Même un voisin qui a voté "pour" a été surpris par les montants demandés, et m'a dit ne pas pouvoir payer ...

Bref, je me prépare à partir seul au combat

Par Nihilscio

Bonjour,

L'installation d'un ascenseur est une amélioration qui se vote à la majorité de l'article 25 ou 25-1 le cas échéant.

L'information suivante :

"Les travaux d'amélioration relevant de l'article 30 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 sont exclus de la possibilité de recourir au second vote à la majorité simple, prévue par l'article 25-1. En effet, cette procédure simplifiée s'applique uniquement aux décisions soumises initialement à l'article 25, mais pas aux décisions d'amélioration (article 30), qui sont soumises à des règles spécifiques."

fut exacte pendant quelque années, l'article 25-1 contenant la phrase : "Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25" mais elle est devenue caduque à l'entrée en vigueur de l'ordonnance 2019-1101 du 30 octobre 2019 qui a supprimé cette phrase.

Désormais, l'article 25-1 s'applique aussi aux travaux d'amélioration.

Je ne vois pas de motif d'annulation. Votre syndic, c'est à dire l'organisme que vous nommez régie, a raison. Il est possible que des travaux d'amélioration très coûteux soient décidés par des copropriétaires ne détenant que 40 % des voix de l'ensemble. A défaut d'assister à l'assemblée ou de vous faire représenter, vous auriez pu voter par correspondance.

Comme déjà dit, vous pouvez étaler le paiement sur dix ans comme prévu à l'article 33 mais il vous faudra verser des intérêts au taux légal et, comme le syndic inscrira l'hypothèque légale du syndicat sur votre lot de copropriété, s'ajouteront des frais supplémentaires qui seront à votre charge.

Par Urbicande75

Bonjour,

En effet, il n'y a aucune raison d'exclure l'article 25-1.

En revanche, s'agissant d'une création d'ascenseur, avez vous bien voté également une grille de charges spécifique ?

Art 30 :

Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

Elle fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

J'espère que ce coût n'est pas en charges générales ... vous avez peut-être un angle sur ce ce point.

Par yapasdequoi

Les textes en vigueur à ce jour ont été cités et permettent le vote à la majorité 25-1.

Mais vous êtes tellement persuadé d'avoir raison, qu'une consultation d'avocat vous permettra d'y voir plus clair.

Une petite question :

Vous dites un ascenseur dans notre allée

Un ascenseur c'est dans un immeuble, pas dans une allée ???Est-ce un équipement pour PMR ?

Par Keryas

"Mais vous êtes tellement persuadé d'avoir raison"

Yapasdequoi vous vous méprenez : je suis quelqu'un de factuel, qui a fait ses recherches avant de poster sur ce forum, et jusqu'à présent j'ai suivi le dernier texte de loi porté à ma connaissance, qu'il aille dans mon sens ou non.

Mon but n'est pas d'avoir raison, mais de trouver une solution dans la jungle de ces nombreux textes de loi, ordonnances et autres règlements parfois obscures. Si on me donne un argument sourcé et que c'est avéré, je le fais mien tout simplement. Si ce n'est pas le cas, je conserve mon idée. Argumenter et contre-argumenter, ce n'est pas "être

persuadé d'avoir raison".

D'ailleurs, merci beaucoup Nihilscio pour vos éclaircissements qui me permettent d'abandonner ma première idée : le second vote à la majorité simple est donc légal, et vous m'avez fourni la source : "l'entrée en vigueur de l'ordonnance 2019-1101 du 30 octobre 2019". J'ai pu consulter le texte et voir que ce n'était donc pas un angle exploitable pour moi. Je passe donc à un autre angle.

A ce propos, merci Urbicande75 pour le sujet que vous soulevez : je pense en effet qu'il y a un souci de ce côté. Tout d'abord, la répartition du coût de l'installation de l'ascenseur n'a pas été voté mais est passé directement en fonction du tantième de chacun. Donc un copropriétaire du RdC qui a 112 tantièmes paie plus qu'un copropriétaire du 4ème qui a 100 tantièmes. Cela m'a permis de découvrir l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 qui fixe les règles de répartition des charges entre les copropriétaires dans un immeuble en copropriété, et qui distingue deux catégories de charges :

- Les charges générales qui concernent la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes (réparties entre les copropriétaires en fonction des tantièmes de copropriété)
- Les charges spéciales qui concernent les équipements et services collectifs (dont l'ascenseur) et dont la répartition se fait en fonction de l'utilité que ces équipements présentent pour chaque lot.

Dans notre cas, je pense que c'est effectivement passé automatiquement en charges générales, comme vous le soupçonnez, car aucune grille de charge n'a été votée, dans le CR d'AG il est seulement mentionné : "L'assemblée prend note qu'après l'installation de l'ascenseur, le règlement de copropriété devra être modifié afin de créer une clé de répartition spécifique pour cet équipement" ... mais je pense qu'il s'agit là des charges générales relatives à l'entretien de l'ascenseur.

D'ailleurs j'ai l'impression également que l'appel de fond a été fait trop tôt : nous avons reçu l'appel de fond 9 jours avant le CR d'AG, donc nous n'avons même pas connaissance de la décision. Et le 1er prélèvement s'est fait dès janvier 2025, soit moins d'un mois après la décision, alors que si je ne dis pas de bêtises, les copropriétaires disposent de 2 mois pour contester la résolution, et celle-ci ne devient définitive qu'à ce moment-là. J'ai cru comprendre que lancer un appel de fonds avant la notification du PV d'AG est contraire au principe de sécurité juridique. Les copropriétaires doivent être officiellement informés des décisions avant de devoir s'en acquitter.

Pour finir Yapasdequoi, effectivement, comme je le disais précédemment, nous avons une immense copropriété (860 logements) donc de nombreux bâtiments. Pour ma part j'habite dans le "Bâtiment L" et dans ce bâtiment il y a 3 allées "L1", "L2" et "L3". Chaque allée a voté pour ou contre l'installation d'un ascenseur. Et l'équipement n'est pas prévu pour une PMR. C'est une installation de confort demandée par une voisine du 4è qui ne vit même pas dans l'allée car elle le loue en AirBnB. D'ailleurs nous avons un doute car elle a utilisé le pouvoir d'un couple de personnes âgées qui habitent au RdC pour voter "pour" alors qu'ils n'ont aucun intérêt à avoir un ascenseur mais qu'il leur est demandé 13.000 ? ... ils sont actuellement en Algérie, donc impossible à contacter malgré plusieurs tentatives.

Encore une fois, merci à tous pour votre participation à ce post, vos idées et votre contribution : j'ai pris la tête de la contestation de la majorité des tantièmes des copropriétaires de l'allée pour demander une mesure conservatoire et la tenue d'une AGE. Grâce à vos remarques, j'ai pu grandement avancer dans ma réflexion ! Merci !

Par yapasdequoi

Je ne comprend pas votre réaction à l'égard de mes réponses puisque dès la première je vous ai cité les articles à jour permettant de comprendre la situation et d'éventuellement réagir. Vous avez ensuite persisté sans en tenir compte.

Bon courage pour la suite.

Par Keryas

J'ai peut-être été piqué par le fait d'être jugé sans être connu :)

Ce que je veux dire, c'est que je connaissais le texte que vous aviez mentionné au départ (25-1) mais à mon sens il y avait une exception pour les travaux d'amélioration (ce qui s'est révélé inexact, comme l'a détaillé ensuite Nihilscio). Je n'ai pas retrouvé trace dans vos écrits de l'ordonnance 2019-1101 du 30 octobre 2019 qui annulait une partie du texte de loi sur lequel je m'appuyais :

"Les travaux d'amélioration relevant de l'article 30 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 sont exclus de la possibilité de recourir au second vote à la majorité simple, prévue par l'article 25-1. En effet, cette procédure simplifiée s'applique uniquement aux décisions soumises initialement à l'article 25, mais pas aux décisions d'amélioration (article 30), qui

sont soumises à des règles spécifiques."

Par yapasdequoi

Personne ne vous a jugé.

Vous êtes victime de quelques confusions, à la fois entre les instances (syndic/syndicat/régie/etc) et des informations obsolètes.

C'est la loi 65-557 qui fait foi et s'applique en copropriété. Sur chaque article de Legifrance est noté sa date de validité et vous pouvez facilement retrouver les versions antérieures.

Article 25

Modifié par LOI n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 - art. 69

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 25

Article 25-1

Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 40

Article 30

Modifié par Ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019 - art. 35 (VD)

Par Nihilscio

Vous avez raison, il y a plusieurs vices sérieux. La décision pouvait être prise dans les conditions de majorité de l'article 25-1 mais le problème est ailleurs.

Le plus sérieux est que la décision prise est incomplète et à ce stade inexécutable.

Il est plus qu'étonnant qu'un syndic gérant une copropriété de plus de 800 logements montre un tel amateurisme.

Une amélioration se décide conformément aux dispositions de l'article 30. L'assemblée générale doit impérativement statuer sur trois éléments principaux distincts :

- la décision de principe et son coût de réalisation,
- la répartition du coût d'installation,
- la répartition des dépenses de fonctionnement et d'entretien.

Tant que cela n'a pas été fait la décision n'a pas été prise et ne peut donc être mise à exécution.

En outre, vous avez aussi raison sur ce point, le syndic devait attendre que le délai de contestation soit purgé comme dit au troisième alinéa de l'article 42.

Restent donc à faire adopter par l'assemblée générale deux grilles de répartition après quoi l'installation pourra commencer. Ces deux grilles de charges devant être ajoutées au règlement de copropriété, document soumis à publicité foncière, il faudra prévoir un acte notarié.

Quoique ce ne soit pas une obligation légale, l'établissement d'une grille de répartition est un travail d'expert qui est généralement confié à un géomètre-expert.

Pour l'instant le syndic n'est pas autorisé à lancer des appels de fonds. Il faut impérativement qu'il convoque une autre assemblée.

Par Urbicande75

Suivez Nihilisco, totalement aberrant d'avoir des RDC qui payent des charges d'ascenseur.

On vous a fait miroiter que ce serait au général "en attendant" mais vous n'êtes probablement pas prêt de voir cette répartition.

Comme dit Nihilisco, il est clair de l'article 30 qu'une grille doit être votée et associée. En l'état c'est incomplet et il n'est pas possible d'appeler les charges sur la grilles générale.

Vous avez vraiment intérêt à contester dans les temps.

Consultez un avocat. C'est déjà pas mal que vous puissiez partager les frais à plusieurs.

Par isernon

bonjour,

le rdc peut être amené à utiliser un ascenseur pour se rendre au sous-sol ou il existe un local-poubelles, des garages et des caves.

il faut vérifier ce qu'indique votre règlement de copropriété.

salutations

Par Urbicande75

@isernon, en effet, j'oublie toujours parce qu'on n'a pas ça chez nous :-)

Garages et caves, ça devrait aller avec les lots correspondants de garage et cave si ce sont des lots séparés.

Même si local poubelle, chez nous le 1er étage a des charges ascenseur d'environ 60% de leurs charges générales. Donc 1 niveau n'est de toute façon pas au même niveau que le général.

A voir selon votre configuration d'immeuble. De toute façon les charges ascenseurs d'un rdc ne doivent pas être au même niveau qu'un 4ème étage.

Par yapasdequoi

La grille de charge devrait être préparée par un géomètre expert et validée par un vote en AG à l'article 25.

Le syndic ne peut pas engager les travaux avant 2 mois, par contre il peut envoyer les appels de fonds selon le calendrier d'exigibilité défini par la résolution.

L'article 42 déjà évoqué précise :

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

Et pour rappel les opposants peuvent demander un étalement sur 10 ans (article 33)

Par Keryas

Merci beaucoup pour ces compléments d'informations !

Je continue de vous tenir au courant, car j'apprends à l'instant qu'il y a un vice de consentement car le Mr. retraité habitant au RdC, a donné son pouvoir à la copropriétaire qui a milité ardemment pour l'installation d'un ascenseur, en acceptant de voter ?pour? l'installation de l'ascenseur, après avoir été assuré de manière erronée qu'il n'aurait aucun frais à supporter car il habite au RdC. Or, il se voit aujourd'hui réclamer plus de 12.000 ? pour ces travaux. Cette information inexacte, ayant influencé sa décision, pourrait caractériser un vice du consentement, susceptible d'entraîner la contestation de la validité du vote, le tiers des tantièmes n'étant pas atteints sans le vote du Mr. du RdC (seulement 382 tantièmes / 1.171 pour 391 tantièmes requis)

Pour la répartition, notre règlement de copropriété n'aborde que le cas des bâtiments de 5 étages et plus (les seuls jusqu'à présent qui disposaient d'ascenseur) et dans ces bâtiments, il n'y a pas de frais pour l'ascenseur (indice de pondération : 0) d'où l'étonnement des copropriétaires du RdC.

Un courrier en recommandé avec AR va partir dès demain matin, avec 6 signataires / 10, en abordant ces nombreux points.

Par Urbicande75

Faites le recommandé mais malheureusement la seule voix de contestation d'une résolution d'AG est la voix judiciaire.

Ne laissez pas passer le délai !!

Par Keryas

Oui, je sais que seule une action en justice peut nous assurer la contestation.

Nous allons regarder cela en parallèle, en espérant que la régie revoit sa position rapidement avec cette "demande de mesure conservatoire" et également la "convocation d'une assemblée générale extraordinaire (AGE)" conformément à l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Je sais que cela ne les contraint pas, mais s'ils sont raisonnables, ils devraient faire le nécessaire.

Bien entendu, nous allons rester sur nos gardes pour ne pas laisser passer le délai qui se termine le 27 février 2025 pour une action en justice.

Quelqu'un a une idée du délai approximatif en passant en référé ?

Par yapasdequoi

Je ne vois pas pourquoi un référé serait possible.
Évitez de perdre du temps. Consultez rapidement un avocat.

Par Urbicande75

Bonjour Keryas,

L'action judiciaire NE PEUT PAS vous assurer la contestation : c'est LA SEULE voie de contestation d'une décision d'AG.

Article 42 loi de 1965.

Si la résolution a été votée, le Syndic NE PEUT PAS entendre raison : IL APPLIQUERA la décision d'AG et la copropriétaire du 4ème pourrait même l'y obliger.

Vous pouvez explorer des voies parallèles ou autres au risque fort de vous faire débouter et d'être ensuite hors délai.

L'autre voie serait de ne pas payer l'appel de fonds au motif qu'il n'a pas de base (mais à voir la résolution votée si il n'a rien été dit ou si la mise en charges générales a été inclus explicitement). Mais sans contestation formelle, vous risquez que l'ascenseur entre de toute façon en vigueur.

C'est partout sur le forum, la seule voie de contestation d'AG est le tribunal.

C'est lourd et un reproche général fait à la loi actuelle mais elle est comme ça.

A vos risques et péril de perdre 13000 euros pour refuser un avocat à 1500 euros ...

Par Urbicande75

A Paris, un référé civil c'est une date à 1 mois et un délibéré encore 1 mois après + signification + délai appel.

Vous avez minimum 15 jours entre l'assignation et la date d'audience, le temps de tout préparer, n'espère pas une date à moins d'1 mois et demi.

Vous serez hors délai pour l'article 42.

Par Isadore

Bonjour,

J'apprends à l'instant qu'il y a un vice de consentement car le Mr. retraité habitant au RdC, a donné son pouvoir à la copropriétaire qui a milité ardemment pour l'installation d'un ascenseur, en acceptant de voter ?pour? l'installation de l'ascenseur, après avoir été assuré de manière erronée qu'il n'aurait aucun frais à supporter car il habite au RdC. Or, il se voit aujourd'hui réclamer plus de 12.000 ? pour ces travaux. Cette information inexacte, ayant influencé sa décision,

pourrait caractériser un vice du consentement, susceptible d'entraîner la contestation de la validité du vote
Non, le fait que ce monsieur ait cru ce qu'on lui a raconté n'entraîne pas un "vice de consentement". Il a reçu une convocation à l'AG comportant la résolution. Il a donc pu voir que cette résolution ne prévoyait pas de répartition spécifique pour le financement, et donc pas d'exonération pour les copropriétaires du rez-de-chaussée.

Le fait qu'il ait cru sa voisine ou qu'il n'ait pas lu attentivement la résolution n'y change rien.

Il n'y a vice du consentement que s'il a été menacé, violenté ou si ses facultés psychiques sont sévèrement altérées. Sinon il a voté par procuration et il est d'accord.

Le syndic (la "régie") est obligé d'appliquer une résolution votée. Il "se montre raisonnable" en exécutant la volonté du syndicat (l'ensemble des copropriétaires) exprimée en assemblée générale. La voie de la raison pour un syndic c'est de ne pas s'exposer à devoir indemniser un copropriétaire lésé par la non exécution d'une résolution.

Un référé nécessite une urgence, hors ici il n'est pas évident qu'il y ait quoi que ce soit d'urgent. Votre avocat pourra peut-être essayer d'argumenter sur la levée de fonds très lourde.

Par Urbicande75

Ajoutons que ce sera à lui de prouver le vice de consentement et si tout ce qu'il a est un échange oral lui "assurant" certaines choses, bon courage !!!

En tout état de cause, le vote retenu est celui de la personne qui a pouvoir.

Le fait que le mandataire ait voté contre les instructions du mandant n'a aucune incidence sur le vote lors de l'AG auprès du syndicat ; le non respect des consignes (à supposer qu'il puisse les prouver) de vote est entre le mandataire et le mandant. L'AG n'est pas concernée. Ce n'est pas un motif d'invalidation du vote.

En outre, comme il a voté "pour" (même par pouvoir), il ne peut s'opposer à la résolution.

Bref, préférez le vote par correspondance !

Par yapasdequoi

d'argumenter sur la levée de fonds très lourde
Comme les opposants à la résolution peuvent obtenir un crédit gratuit sur 10 ans ... est-ce vraiment un argument ?

Par Nihilscio

Dans l'affaire présente il n'y a pas une décision qui peut être contestée dans les conditions de l'article 42 mais une absence de décision, ce qui est très différent. Les copropriétaires, même ceux qui ont voté pour à ce qui était proposé à l'assemblée générale, peuvent se contenter de refuser de répondre à l'appel de fonds de 12 000 euros sur ce simple motif. En effet, il n'est pas possible de demander aux copropriétaires de participer à une dépense tant que la répartition de cette dépense n'est pas définie. C'est pourquoi l'article 30 impose trois décisions distinctes : la décision d'installer un nouvel équipement et celles des répartitions des dépenses d'installation et d'entretien.

Cela nous ramène au principe général énoncé à l'article 1128 du code civil :

Sont nécessaires à la validité d'un contrat :

1° Le consentement des parties ;

2° Leur capacité de contracter ;

3° Un contenu licite et certain.

Une décision prise en assemblée générale est un contrat que les copropriétaires passent entre eux. Ils ne peuvent valablement consentir à une dépense dont la répartition de n'est pas déterminée : l'objet du contrat peut être licite, mais, la répartition de la dépense n'étant pas définie, il n'est pas certain.

Aussi, même si la validité ce qui a été voté n'est pas contesté, ce qui a été voté ne suffit pas pour constituer une décision exécutable. Le syndic ne peut procéder à l'exécution d'une décision qui n'a pas encore été prise.

A supposer que l'assemblée ait décidé en attendant d'appeler des fonds sur la grille des charges communes générales, c'est totalement incompatible avec les dispositions d'ordre public des articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 et 35 du décret du 17 mars 1967. On se trouve alors dans le champ de l'article 43 et non dans celui de l'article 42 : Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites.

Le cas du copropriétaire du rez de chaussée illustre très bien tout cela : ce copropriétaire s'est prononcé en faveur de l'installation de l'ascenseur étant entendu que cela ne lui coûtera rien mais maintenant on lui demande d'avancer 13 000 €. En fait ce copropriétaire a simplement fait savoir par son vote qu'il ne s'opposait pas à l'installation dans les parties communes d'un ascenseur. Il n'a absolument pas consenti à contribuer financièrement à l'opération, la question n'ayant même pas été posée à l'assemblée générale. Il en est de même pour tous les autres copropriétaires même si l'enjeu est moindre pour ces derniers.

Même si l'on n'est pas convaincu par ces considérations, reste encore cette simple considération d'ordre pratique : si plusieurs copropriétaires refusent de verser les provisions demandées tant que le projet d'installation d'un ascenseur n'a pas été élaboré et adopté complètement dans les règles, il ne va pas se lancer dans un contentieux contre plusieurs copropriétaires qui sera long, coûteux et à l'issue incertaine. Il va simplement revoir sa copie et soumettre, quand il sera prêt, le projet à une nouvelle assemblée générale.

Cela étant, on peut néanmoins observer qu'il aurait été préférable de réagir avant, ne serait-ce qu'en votant contre par correspondance, plutôt qu'après.

Par Urbicande75

Il semble qu'il y ait quand même eu une résolution votée. Même si elle est incomplète et que l'on comprend de l'article 30 que la grille devrait être idéalement adoptée en même temps, je ne sais pas si le fait de suspendre l'adoption de la grille à une AG ultérieure est un motif suffisant pour considérer la résolution (1ère sous décision de l'article 30) invalide.

Il y a quand même eu le vote pour l'ascenseur.

Cela dépend de votre position quant au principe de l'ascenseur : êtes vous pour ou contre l'ascenseur ?

Si vous êtes contre, il est possible que le principe de l'ascenseur, ayant été voté, prenne effet.

Vous pouvez refuser de répondre à l'appel de charges puisqu'il n'a pas de base (pas de vote sur la sous-décision 2). Toutefois, vous risquez de ne plus pouvoir contester le principe de l'ascenseur et une fois la grille spécifique adoptée.

Si vous êtes contre l'ascenseur, je dirai qu'il vaut mieux contester + refuser de payer.

Si vous êtes pour le principe de l'ascenseur quand même : contentez vous de ne pas payer l'appel puisqu'il n'y a pas de décision permettant cet appel de fonds.

Par Keryas

@Isadore : en fait j'ai utilisé le mauvais mot, il s'agirait plutôt d'un "dol" en terme juridique.

Le dol, défini par l'article 1137 du Code civil, ne se limite pas à la violence ou à l'altération des facultés mentales. Il inclut toute manœuvre frauduleuse ou mensonge ayant vicié le consentement. En l'occurrence, avoir affirmé à un copropriétaire qu'il n'aurait aucun frais pour l'installation de l'ascenseur constitue une information trompeuse qui a influencé son vote par procuration. Ce comportement est suffisant pour caractériser un vice du consentement et justifie pleinement la contestation de la résolution concernée.

Mais du coup votre contribution me permet de modifier mon courrier à la régie afin d'utiliser le bon terme, merci à vous !

Par Nihilscio

Je ne mets pas en question ce qui a été voté. Je dis simplement que cela ne suffit pas. La décision d'installer un ascenseur et d'appeler les fonds nécessaires ne sera exécutable que lorsque les décisions portant sur les répartitions des dépenses auront été prises.

Le problème du dol ou de l'erreur pour ce qui concerne le copropriétaire du rez de chaussée est un faux problème. Je ne vois pas d'irrégularité sur le principe de l'installation d'un ascenseur qui me semble être valablement acquis. Mais surtout seul le copropriétaire du rez de chaussée qui estime avoir été abusé peut se prévaloir d'un dol ou d'une erreur : nul ne plaide par procureur.

La décision d'installer l'ascenseur ne sera valablement prise que lorsque toutes les décisions auront été prises distinctement dans l'ordre suivant sur :

1. le principe de la mise en place d'un ascenseur, qui est déjà acquis,
2. la répartition des dépenses d'installation,
3. la répartition des dépenses d'utilisation et d'entretien,

4. les contrats de marché avec les entreprises, maître d'oeuvre et assurance dommage-ouvrage ou tout au moins des provisions.

Contester le 1. me semble très difficile. En quoi l'installation d'un ascenseur serait-elle en soi illégale ? Il a été accepté semble-t-il valablement à la majorité requise. Pourquoi payer un avocat pour une cause perdue d'avance ?

En revanche, refuser d'exécuter une décision qui n'a pas encore été prise du fait que les 2. et 3. ne sont pas acquis est tout à fait possible et ne demande pas l'intervention d'un avocat. Il suffit de refuser de payer, pour le moment tout au moins.

Comme les opposants à la résolution peuvent obtenir un crédit gratuit sur 10 ans ...

Ce ne serait pas un crédit gratuit. Le syndicat serait en droit de demander des intérêts au taux légal et de faire inscrire l'hypothèque légale du syndicat sur les lots des copropriétaires payant sur dix ans.

Par Keryas

Je me permets de continuer à mettre à jour le sujet.

J'ai des doutes sur la répartition. Je lis sur la convocation d'AG :

"L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition "47 - CAGE ESCALIER L1", aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01/01/2025 pour 16,7 %
- etc ..."

Il est donc bien question d'une répartition, mais aucune annexe ou mention de ce qu'est "47 - CAGE D'ESCALIER L1", donc impossible de savoir de quoi il s'agit.

Afin d'être plus clair, et pour ceux qui s'intéressent à notre souci, voici l'extrait de la convocation de l'AG concernant les 2 résolutions concernées :

[url=https://ibb.co/qp6g7wC]https://ibb.co/qp6g7wC[/url]

Et voici l'extrait du compte-rendu d'AG concernant les 2 résolutions concernées :

[url=https://ibb.co/ZLWLCRK]https://ibb.co/ZLWLCRK[/url]

Actuellement, 6 / 10 copropriétaires ont bloqué les prélèvements, et le 7e est à l'étranger et ne paie plus ses charges depuis longtemps. Il ne reste donc actuellement que 3 copropriétaires (les 3 "vrais" pour) qui paient. La régie risque malgré tout d'avoir des difficultés à récupérer l'argent, à moins de faire exproprier les 3/4 de l'allée ...

Je rappelle également que :

- l'AG a eu lieu le 5 décembre 2024,
- l'appel de fonds travaux a été reçu le 18 décembre 2024
- le CR d'AG a été reçu le 27 décembre 2024
- le 1er prélèvement de 2.000? à 3.000? au eu lieu le 5 janvier 2025

En parallèle j'écris à un avocat afin d'avoir également un avis de ce côté

Par yapasdequoi

Cette clé de charges est peut être déjà définie dans votre règlement de copropriété ?

Par Keryas

Peut-être, effectivement, mais je ne vois pas où la consulter (le règlement de copropriété date d'il y a 35 ans et je ne sais pas où le consulter) et je me demande si l'ajout d'un ascenseur peut s'agglomérer à une telle clé de répartition "au tantième" présente depuis des décennies et appliquée à une cage d'escalier ... qui n'avait pas d'ascenseur jusque là.

L'avocate m'en dira probablement plus, je vous tiendrai au courant.

Par Nihilscio

La clef de charges « escalier » doit se trouver dans le règlement de copropriété. Celui-ci doit normalement pouvoir être consulté sur le site du syndic. A défaut il peut en être commandé une copie au service de la publicité foncière.

Par Keryas

Merci Nihilscio ! Je viens de trouver ça sur le site de la régie ... il date du 3 août 1967 ! Il a donc 56 ans et il est entièrement tapé à la machine à écrire et ce sont de vieux scans !

[url=https://ibb.co/3chcVjm]https://ibb.co/3chcVjm[/url]

J'ai trouvé cette partie qui traite des cages d'escalier (répartition au tantième) mais il n'est aucunement fait mention de l'installation d'un ascenseur, car à l'époque les immeubles de 4 étages n'en avaient pas.

Et dans la 2^e partie, il est question de l'entretien / réparation sur les immeubles de 5 étages et plus, et la répartition se fait en fonction de l'utilité.

J'ai poursuivi mes recherches pour trouver cette "clé de répartition 47 - cage d'escalier L1" mais je n'ai rien trouvé de plus, ni dans le règlement, ni dans les modifications du règlement ...