



Decision voté en AG

Par Florianon

Bonjour,

J'aimerais savoir quels sont mes droits et le coté légal des appels de travaux pour ma copropriété . En 2020 a été voté la fermeture de la cour partagée avec d'autres garages par un portail dont les charges ont été voté à part égales. Nous avons du attendre que la 2ieme partie de la cour se mette en copropriété pour valider la mise d'un portail. Ceci a été fait en 2024. Nous avons déjà payé une partie en 2020 (l'intégralité de notre partie) mais en 2024 on nous a fiât part d'une augmentation des travaux (nous avons de ce fait voté contre). Ceci ont été validé par le reste des copropriétaires (point 16,2) que la répartition sera suivant le cahier des charges (voté 6/7) sauf qu'u point 16,3 la participation financière est voté a part égale (6/7 voix). De ce fait nous n'avons pas fait appel de la décision puisque voté à part égale cela nous rajoutait 136 euros par garage. Lors de la réception du PV nous n'avons pas eu de répartition, donc nous n'avons rien fait. Sauf que nous avons reçu en novembre l'appel de travaux nous demandant 190 euros (nous portant 1 part par garage à 760/1215 tantièmes loin de ce que nous avons vu sur le PV puisque noté à part égale et que nos décisions sont prises non au prorata de nos tantièmes mais de 1 voix 1 garage). De plus en 2020 nous avions 8 garages dans la cour donc 8 votants, en 2024 plus que 7 garages ..Et aucun copropriétaire n'a soulevé le problème du procès verbal indiquant la prise en charge à part égale.

Autre question peut on fermer la cour si notre garage bénéficie d'un accès en libre circulation car c'est un ancien entrepôt ?

Copie PV AG

15 .Point d'information sur les marchés de travaux de pose d'un portail et d'un portillon en cours

Pour mémoire, vous avez voté en 2020 un budget pour l'installation d'un portail à l'entrée de la résidence. Ces travaux devant être partagée avec la copropriété du 22 (7 garages) et le 8ieme garage appartenant à Mme L. Soit un total de 16 garages.

Pour la réalisation de ces travaux le 22 devait s'organiser en AG et voter les travaux ainsi que le budget associé. Pour ce faire, l'élection d'un syndic professionnel/bénévole était indispensable.

Le Lundi 13 Juin s'est tenue une AG du 22 réunissant une majorité de propriétaires. Ils ont pu nous élire en tant que syndic pro, et voter les travaux de fermeture de la cour.

(je vous passe la décision car 1 choix de portail donc 1 seul devis)

16. Budget supplémentaire pour la pose du portail

16.1 Principe de réalisation de travaux de budget supplémentaire pour la pose du portail à l'entrée

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution : L'AG décide de l'exécution des travaux de BUDGET SUPPLEMENTAIRE POUR LA POSE DU PORTAIL selon le descriptif joint à la convocation

POUR : 6 sur 7 tantièmes

CONTRE : 1 sur 7 tantièmes

Absentions : 0

Défaillants :0

5 copropriétaires totalisent 7 tantièmes au moment du vote

Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires présents, représentés et votant par correspondance

16.2 Choix de la société pour la réalisation des travaux de budget supplémentaire pour la pose d'un portail

Majorité nécessaire : Article 24

En 2020, vous avez cotisé pour 3932,50? TTC pour la pose du portail

En 2024, le nouveau devis TSA est de 5145,25? TTC, soit une différence de 1213?

Nous avons vu avec la société et une remise commerciale a été appliquée, ce qui portera la différence à 1089,50 soit 136 euros en plus par propriétaires (8 garages)

Projet de résolution : L'AG, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à TSA, ou la société la mieux placée pour répondre eux intérêts du syndicat, pour un montant de 1089,50? TTC

Il est précisé que la répartition des travaux initialement en parts égales est non conforme au règlement de copropriété, aussi un nouveau calcul sera établi pour l'appel supplémentaire et pour rectifier le premier appel effectué en 2020. Il est

précisé que le garage de Mme L, appartement à aucune des 2 copropriétés mais situé dans la cour intérieur, devra participer à hauteur de 1 garage à la dépense, établi en fonction de la surface de son garage.

POUR : 6 sur 7 tantièmes

CONTRE : 1 sur 7 tantièmes

Absentions : 0

Défaillants :0

5 copropriétaires totalisent 7 tantièmes au moment du vote

Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires présents, représentés et votant par correspondance

16.3 Modalités de financement des travaux

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution : L'AG autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES PARTS EGALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

-Du mois de Septembre au mois de Décembre 2024 inclus

L'assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndic des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance

POUR : 6 sur 7 tantièmes

CONTRE : 1 sur 7 tantièmes

Absentions : 0

Défaillants :0

5 copropriétaires totalisent 7 tantièmes au moment du vote

Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires présents, représentés et votant par correspondance

Par yapasdequoi

Bonjour,

Rien compris : Pouvez vous reformuler la question ?

Que contestez vous exactement ?

La décision de l'AG ? ou La non application de la décision ?

Pouvez vous recopier la résolution anonymisée ?

Par Florianon

En 2020 il a été décidé une pose d'un portail à l'entrée de la cour avec un financement à part égale. (nous avons tous payés la même somme par garage soit 8 garages dans notre copropriété)

En 2024, le devis de la pose du portail (qui n'avait pas été fait en 2020) avait été réévalué avec une petite ligne disant que le financement se ferait selon le règlement de copropriété, sans indiqué la part exacte de chacun sachant qu'un nouveau garage entrait dans la copropriété. Puis la décision suivante sur le PV était le financement des travaux notifié à part égale (et noté voté 6 garages sur 7). Nous passons de ce fait de 136 euros annoncés à 760 euros

J'aimerais savoir ce qui est applicable comme décision: est ce que c'est la modification des charges (décision 16.2) ou le vote a part égale (décision 16.3).

Par yapasdequoi

C'est toujours aussi obscur.

Ce ne sont pas des garages qui votent, ce sont des copropriétaires, et leur vote est compté en fonction de leurs tantièmes.

Et d'ailleurs chacun paye aussi en fonction de ses tantièmes.

La décision qui s'applique est la dernière approuvée.

Par Florianon

Nous sommes une copropriété de 16 logements sauf qu'il y a 8 garages qui appartiennent à la copropriété . Pour les garages , le syndic a fait un vote avec 1 voix par garage (noté comme cela en 2020)

Effectivement cette année il a été noté 6/7 tantièmes avec 1 tantième par garage sauf que l'appel de travaux nous avons pour cette année 760/1213 tantièmes

la dernière décision approuvée est celle du financement à part égale ...

Par yapasdequoi

Si l'AG a voté pour répartir à parts égales, le syndic doit appliquer la décision... même si elle est illégale.
SAUF
si elle a été annulée par un tribunal saisi dans les 2 mois de ce vote litigieux : est-ce le cas ?

Par Florianon

Personne n'a saisi le tribunal dans les 2 mois Foncia nous a dit que nous ne pouvions pas faire appel car les 2 mois étaient passés pour la nouvelle répartition des charges mais par contre c'est une erreur dans le PV pour le vote du financement à part égale? mais les 2 mois sont passés également pour cette décision

Par yapasdequoi

Consultez un avocat.
Il y a possibilité de contraindre le syndic d'appliquer la décision de l'AG.

Par Florianon

Ok merci beaucoup

Par Urbicande75

Bonjour,

On comprend que les travaux votés en 2020 n'ayant pas été réalisés, une nouvelle résolution a été proposée en 2024 pour revalider ces travaux et a remplacé cette décision de 2020.

Il faudrait que vous recopiez les résolutions 16.2 et 16.3 dont vous parlez pour vraiment comprendre si il y a contradiction entre 2 modes de financement au sein de la même décision, parce que si les deux ont été votés, je ne suis pas sûr que le syndic puisse décider laquelle il applique et laquelle est une erreur.

Il faudrait aussi connaître le statut de ces garages dans votre copro. Est-ce que ce sont des lots privatifs identifiés avec leurs propres tantièmes ? des parties communes à usage privatif ? ont-ils une grille de charges ?

Par Florianon

15 .Point d'information sur les marchés de travaux de pose d'un portail et d'un portillon en cours

Pour mémoire, vous avez voté en 2020 un budget pour l'installation d'un portail à l'entrée de la résidence. Ces travaux devant être partagée avec la copropriété du 22 (7 garages) et le 8ieme garage appartenant à Mme L. Soit un total de 16 garages.

Pour la réalisation de ces travaux le 22 devait s'organiser en AG et voter les travaux ainsi que le budget associé. Pour ce faire, l'élection d'un syndic professionnel/bénévole était indispensable.

Le Lundi 13 Juin s'est tenue une AG du 22 réunissant une majorité de propriétaires. Ils ont pu nous élire en tant que syndic pro, et voter les travaux de fermeture de la cour.

(je vous passe la décision car 1 choix de portail donc 1 seul devis)

16. Budget supplémentaire pour la pose du portail

16.1 Principe de réalisation de travaux de budget supplémentaire pour la pose du portail à l'entrée

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution : L'AG décide de l'exécution des travaux de BUDGET SUPPLEMENTAIRE POUR LA POSE DU PORTAIL selon le descriptif joint à la convocation

POUR : 6 sur 7 tantièmes

CONTRE : 1 sur 7 tantièmes

Absentions : 0

Défaillants :0

5 copropriétaires totalisent 7 tantièmes au moment du vote

Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires présents, représentés et votant par correspondance

16.2 Choix de la société pour la réalisation des travaux de budget supplémentaire pour la pose d'un portail

Majorité nécessaire : Article 24

En 2020, vous avez cotisé pour 3932,50? TTC pour la pose du portail

En 2024, le nouveau devis TSA est de 5145,25? TTC, soit une différence de 1213?

Nous avons vu avec la société et une remise commerciale a été appliquée, ce qui portera la différence à 1089,50 soit 136 euros en plus par propriétaires (8 garages)

Projet de résolution : L'AG, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à TSA, ou la société la mieux placée pour répondre aux intérêts du syndicat, pour un montant de 1089,50? TTC

Il est précisé que la répartition des travaux initialement en parts égales est non conforme au règlement de copropriété, aussi un nouveau calcul sera établi pour l'appel supplémentaire et pour rectifier le premier appel effectué en 2020. Il est précisé que le garage de Mme L, appartement à aucune des 2 copropriétés mais situé dans la cour intérieure, devra participer à hauteur de 1 garage à la dépense, établi en fonction de la surface de son garage.

POUR : 6 sur 7 tantièmes

CONTRE : 1 sur 7 tantièmes

Absentions : 0

Défaillants : 0

5 copropriétaires totalisent 7 tantièmes au moment du vote

Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires présents, représentés et votant par correspondance

16.3 Modalités de financement des travaux

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution : L'AG autorise le syndicat à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES PARTS EGALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

-Du mois de Septembre au mois de Décembre 2024 inclus

L'assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance

POUR : 6 sur 7 tantièmes

CONTRE : 1 sur 7 tantièmes

Absentions : 0

Défaillants : 0

5 copropriétaires totalisent 7 tantièmes au moment du vote

Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires présents, représentés et votant par correspondance

Par Urbicande75

Pour moi vous restez en financement à parts égales, la 16.3 ayant été votée.

Le syndicat ne peut pas dire "ah non mais c'est une erreur". Dans ce cas il ne fallait pas proposer de 16.3 et rester sur la 16.2

Le vote de la 16.3 fait que l'AG a souhaité maintenir ma répartition égale... même si elle est illégale, non contestée, elle est applicable.

En plus la seule mention d'une répartition aux tantièmes est dans la 16.2 qui concerne le choix de l'entreprise.

Le financement relève bien de la 16.3 à mon sens qui est à parts égales et doit s'appliquer.

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est un assez bon exemple de ce qu'il ne faut pas faire, source inévitable de conflits.

Ces travaux devant être partagés avec la copropriété du 22 (7 garages) et le 8ième garage appartenant à Mme L. Soit un total de 16 garages.

Donc 14 garages pour la copropriété sur l'emprise de laquelle le portail sera installé, 7 garages pour la copropriété

voisine du 22 et 1 garage pour Mme L 3 entités distinctes sont concernées. Quid d'une concertation entre ces trois entités ? Le principe de la pose du portail et un partage des frais a-t-il été convenu avec la copropriété du 22 et Mme L ?

Il est précisé que le garage de Mme L, appartement à aucune des 2 copropriétés mais situé dans la cour intérieur, devra participer à hauteur de 1 garage à la dépense, établi en fonction de la surface de son garage.

Mme L a-t-elle donné explicitement son accord ? Ce n'est pas l'assemblée de la copropriété à laquelle elle n'appartient pas qui peut décider pour elle. Et l'assemblée du 22 ?

16.3 Modalités de financement des travaux

Majorité nécessaire : Article 24

Non. Majorité de l'article 25, les copropriétaires votant avec un nombre de voix correspondant à leurs quotes-parts de parties communes. Comme il s'agit d'un équipement nouveau, il fallait inscrire une nouvelle grille de répartition dans le règlement de copropriété. A défaut, application de la grille de charges communes générales pour les futures dépenses d'entretien.

Combien y a-t-il de copropriétaires ? Y a-t-il des copropriétaires qui n'ont pas de garage ?

Finalement, le principe des travaux et la répartition de leur coût ont été adoptés à une large majorité.

Il ne semble pas que la répartition soit contraire à une règle d'ordre public, mais à vérifier (article 10 de la loi du 10 juillet 1965). La décision de l'assemblée générale n'est donc plus contestable après un délai de deux mois à compter de la notification du procès verbal.

Autre question peut on fermer la cour si notre garage bénéficie d'un accès en libre circulation car c'est un ancien entrepôt ?

Oui à condition que cela n'introduise pas de contraintes intolérables pour quiconque. Quid des modalités de fermeture et d'ouverture du portail ?

Par Florianon

Alors dans notre copropriété il y a 13 copropriétaires au niveau de l'immeuble mais uniquement 8 garages appartenant à 6 copropriétaires

Mme L a dit oui à la pose du portail mais ne fait pas partie de la copropriété du moins son garage.

Sur le règlement intérieur, l'entrepôt a à charge 1/3 des travaux de la cour (donc nous avons 2/3 de ce tiers à notre charge puisque l'entrepôt a été divisé en 2. Nous avons demandé pourquoi nos votes ne représentent pas notre part, Foncia nous a clairement dit c'est comme ça vous payez .. le conflit existe depuis 2019 ? un couple de copropriétaires a mis une jardinière devant notre côté de l'entrepôt afin d'empêcher les véhicules de s'y garer .. nous avons demandé de le retirer et Foncia s'est rangé de leur côté (comme à chaque demande de copropriétaires) ..le conflit est pas prêt de s'arrêter ?.nous vivons un véritable harcèlement de la part de ce couple ?.

Par Nihilscio

La pose du portail intéresse tous les copropriétaires et non seulement les propriétaires de garages. Les copropriétaires ne possédant pas de garage ainsi que le copropriétaire opposant peuvent contester la décision prise non seulement dans le délai de deux mois mais dans le délai de prescription de droit commun de cinq ans.

L'entrepôt a à charge 1/3 des travaux de la cour : oui tant qu'il ne s'agit que de l'existant. Les propriétaires de cet entrepôt peuvent s'opposer à participer aux charges d'entretien du portail s'ils n'ont pas explicitement donné leur accord à l'entretien d'un nouvel équipement installé sans qu'ils aient été consultés.

Par Florianon

Nous (propriétaire de l'entrepôt et d'un appartement) avons été consulté en 2020 et nous étions d'accord car à l'époque il s'agissait d'un partage à part égale et en 2024 nous avons refusé le devis du portail. Il n'y a que les propriétaires de garages et de l'entrepôt qui ont été sollicité ... la 2e partie de la cour a mis 4 ans à former une assemblée et Foncia a rattaché le garage qui était seule à notre copropriété (car elle avait un droit de passage)

Par Nihilscio

C'est confus.

Par yapasdequoi

Je ne vois pas sur quelle base juridique un syndic peut se permettre de "rattacher" un garage.
Soit ce garage fait partie de la copropriété, soit pas. Et s'il n'en fait pas partie son propriétaire n'a aucun droit de vote au sein de l'AG de la copropriété.

Du coup votre exposé des faits est trop imprécis pour qu'on puisse avancer d'autres recommandations.
Prenez tous vos documents et montrez les à un avocat. Ou alors laissez tomber. Vous n'arriverez pas seul à contrer ce syndic qui a l'air de "tout savoir".