



Motorisation portail copropriété

Par Gaganyl

Bonjour,

Je suis propriétaire et résident d'un appartement dans un immeuble horizontal de 6 logements. Nous avons une cour commune avec des garages et des places de parking.

Nous avons une AG la semaine prochaine. A l'ordre du jour sera un vote concernant oui ou non la motorisation d'un portail existant qui donne depuis la rue sur la cour commune de la copropriété. Il s'agit du seul accès à la copropriété, il n'y a pas d'accès piéton en plus.

Je suis contre ces travaux car mon appartement est adossé à ce portail. Aujourd'hui, le portail est toujours ouvert. S'il devient motorisé, cela créera des nuisances sonores et vibratoires dans mon appartement à chaque ouverture-fermeture. Ma porte d'entrée est à moins de 2m de ce portail.

1) La convocation indique que le vote de ces travaux répond de l'article 24 (majorité simple). Or il me semble que c'est plus l'article 25 (point "g" : https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313590) qui devrait s'appliquer (majorité absolue). Ai-je raison ? Si oui, dois-je le mentionner avant la réunion ? Ou ne rien dire afin d'avoir un recours possible en cas de vote positif aux travaux ?

2) La convocation ne comporte qu'un seul devis, qui plus est pas très détaillé selon moi. Ne devrait-il pas en avoir au moins 2 pour la mise en concurrence ?

Je ne serai malheureusement pas présent à l'AG (je suis en déplacement) et n'ai personne pour me représenter physiquement, j'enverrai un formulaire de vote par correspondance avec mes remarques et craintes au sujet d'une telle installation mais j'ai peur que cela ne soit pas énoncé par le syndic pro...

Je vous remercie par avance pour la bienveillance de vos remarques.

Cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

La motorisation du portail se vote en effet selon une majorité 25(g). Mais il y a passerelle vers l'article 24 si 2/3 votent pour (article 25-1)

Vous ne savez pas si la mise en concurrence a été faite auparavant ni si ce devis est le meilleur ou bien le seul reçu.

Vous devriez faire vos remarques au conseil syndical également.

Si vous votez "contre" vous avez 2 mois pour contester, c'est au tribunal et AVEC un avocat obligatoire.

Vos craintes de nuisances ne pèseront pas bien lourd face à l'amélioration de la sécurité que verront les autres votants.

Normalement la pose doit être faite correctement sur les piliers et bien équilibré, le moteur ne devrait pas être entendu depuis chez vous.

Vous pouvez exiger que seul un clignotant (obligatoire) soit activé, et sans signal sonore (qui est facultatif).

Perso j'ai un portail motorisé à 1m de mes fenêtres et je ne l'entend pas...

Par Gaganyl

Merci pour vos retours.

Me conseillez-vous d'alerter le syndic dès à présent sur le mauvais choix d'article ?

Si mise en concurrence il y a, nous devrions avoir tous les devis dans la convocation non ? C'est la première fois que ces travaux sont abordés à l'ordre du jour.

Je suis néo-proprétaire, par conseil syndical, vous entendez le président, secrétaire etc ?

Le portail existant est de très mauvaise qualité. La tôle est très fine. C'est très audible lors depuis chez moi lors d'une fermeture manuelle (même effectuée délicatement)

Cordialement.

Par yapasdequoi

Vous n'avez pas élu de conseil syndical ? relisez les précédents PV d'AG.

Le président du conseil syndical est souvent le président de l'AG, mais pas toujours puisqu'il y a sa nomination au début de l'AG.

et lisez l'article 21 de la loi de 65.

La mise en concurrence peut être faite par tout moyen et le syndic (et/ou le conseil syndical) peuvent avoir étudié et sélectionné un devis avant de convoquer l'AG. Il n'y a aucune obligation de présenter plusieurs devis à l'AG.

Si le portail existant est de mauvaise qualité, il faudra soit le remplacer soit l'insonoriser afin d'éviter les bruits parasites.

Si c'est voté, installé et que vous constatez des nuisances, vous pourrez y contraindre la copropriété.

Par Gaganyl

Très bien, merci pour votre aide.

Cordialement.

Par Gaganyl

Bonjour,

J'ai demandé au syndic qui m'a répondu :

- Compte tenu du nombre restreint de copropriétaires, il n'a pas été mis en place de conseil syndical
- Si l'AG valide le principe de la motorisation du portail, il demandera un deuxième devis auprès d'une entreprise concurrente (je lui ai posé la question de la mise en concurrence)
- Le syndic ne pratique pas les AG en visioconférence. (je lui ai demandé si je pouvais participer à distance car je suis en déplacement le jour de l'AG)

@yapadequoi, vous m'avez dit que "La motorisation du portail se vote en effet selon une majorité 25(g). Mais il y a passerelle vers l'article 24 si 2/3 votent pour (article 25-1)"

Aussi, dois-je demander au syndic pourquoi il est inscrit article 24 sur le formulaire de vote ?

Je vous remercie.

Cordialement.

Par yapasdequoi

Demandez lui. Personne ne vous l'interdit...

Mais il est possible que 24 ou 25 ne change rien au résultat du vote.