



Vote lors d'une AG, comment calculer ?

Par **Neriage**, le **13/04/2021 à 12:23**

Bonjour,

Lors de sa création, notre syndic bénévole a fait un distingo entre millièmes de SOL et millièmes de CHARGES; Pour ma part, j'ai 494 millièmes de cgargesn et 351 millièmes de sol.

Lors des votes, des précédentes AG, tout le monde a toujours été d'accord sur tout, donc les propositions ont été adoptées à 1000 millèmes sur 1000

Pour la prochaine AG du 3 mai prochain, je compte voter non et m'opposer aux autres copropriétaires, au président de syndic banavole et au conseil syndical qui font bloc

Quels millièmes représenteront ma voix ? Ceux du sol ? Ceux des charges ? Je m'oppose à la proposition de rénover la cage d'escalier pour 8000 euros (un seul devis !) et surtout à la réfection inutile de la trentaine de marches d'escaliers, en parfait état y compris les nez de marches, mais juste jugées un peu trop hautes par un des copropriétaires qui veut les refaire toutes entièrement (notre immeuble est de 1945) ...

Mille mercis de votre aide

Par **youris**, le **13/04/2021 à 12:47**

bonjour,

vous avez déjà posé cette question sous une forme différente.

c'est l'A.G. qui décide à la majorité requise.

ce n'est pas le syndic qui fixe les tantièmes des parties communes, c'est l'état descriptif de division inclus dans votre R.C. qui les fixe.

arrêtez de croire que c'est le syndic seul qui dirige la copropriété.

je vous conseille de lire attentivement votre R.C. ainsi que la loi 65-557 et le décret 67-223.

salutations

Par **Neriage**, le **13/04/2021 à 14:13**

Mille merci de votre aide, effectivement je viens de relire mon règlement de copropriété où le distingo était déjà acté entre millièmes de charges et millièmes de sol. Pardon. Je suis peu sûre de moi et très novice dans toutes ces règles, ces lois et droits et obligations du copropriétaire et du syndic, même bénévole.

Ce que je n'arrive pas à comprendre, malgré la lecture du rc, c'est comment va s'appliquer la majorité des votes lors de la prochaine AG, aux millièmes bien-sûr, mais pour 1 tiers ? pour 2 tiers ? Sur 1000 tantièmes, je représente 496 millièmes de charges et 348 millièmes de sol.. Serai-je minoritaire? Pour des travaux (non obligatoire par une loi quelconque) dans la cage d'escalier qui accède aux appartements, quelle loi s'applique ? 24 ou 25 ? Pour ces travaux, si je suis minoritaire et qu'ils sont votés, puis-je demander une indemnisation car ma locataire ne pourra pas accéder à son logement au 2ème étage pendant la durée... Quelle indemnisation ? Je sais que je vous sollicite beaucoup (et gratuitement), si vous souhaitez une rémunération pour une consultation personnalisée, j'y suis prête car je suis nulle et démunie et j'ai vraiment besoin d'aide

Merci infiniment

Par **Neriage**, le **13/04/2021 à 14:41**

Bonjour,

Merci de votre aide et de vos réponses.

L'immeuble a été divisé en 5 lots au moment de sa vente en 2011, le règlement de copropriété est du 09 juin 2011.

Je ne comprends pas non plus pourquoi il y a une telle différence entre les millièmes de charges et de sol ...

Le président de Syndic bénévole a acquis un lot situé en rez-de-chaussée avec une entrée indépendante, il n'utilise pas la cage d'escalier ni l'entrée commune aux 4 autres lots.

Il nous informe qu'il ne participera donc pas aux dépenses pour la réfection de la cage d'escalier dont il n'a pas l'usage, et des escaliers ...

Si les travaux de la cage d'escalier et des marches sont votés le 3 mai, si je suis minoritaire à voter contre, puis-je contester cette décision prise en ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE , et puis -je demander une indemnisation pour préjudice subi envers ma locataire ?

Mille mercis à vous de votre aide

Par **beatles**, le **13/04/2021 à 15:02**

Bonjour,

Comme vous l'a dit youris rien ne vaut la lecture de la loi n° 65-557 et du décret n° 67-223.

Mais article 9 de la loi :

[quote]

III.-Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité. En cas de privation totale temporaire de jouissance du lot, l'assemblée générale accorde au copropriétaire qui en fait la demande une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive.

L'indemnité provisionnelle ou définitive due à la suite de la réalisation de travaux d'intérêt collectif est à la charge du syndicat des copropriétaires. Elle est répartie en proportion de la participation de chacun des copropriétaires au coût des travaux.

[/quote]

Nous ne sommes pas à votre place et nous ne connaissons pas votre copropriété, c'est à vous de voir en fonction des articles 24, 25 et 26 de la loi à quelle majorité doit être voté tels ou tels travaux.

Pour le nombre de voix maximum détenu par chaque copropriétaire reportez-vous à l'article 22 de la loi qui est très explicite.

Pour ce qui est des catégories de charges il faut se reporter à l'article 10 :

[quote]

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Lorsque le règlement de copropriété met à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements, il peut prévoir que ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

[/quote]

Donc pour vous les tantièmes de charges s'appliquent au premier alinéa et les tantièmes de sol au deuxième alinéa.

Cdt.

Par **Neriage**, le **13/04/2021 à 15:16**

Merci de votre aide et de votre patience, je vais essayer de lire et bien comprendre cette loi n° 65-557 et du décret n° 67-223, difficile pour une novice comme moi...

Puis-je me faire assister d'un avocat ou d'un conseil juridique spécialisé en copropriétés et gestion de syndic lors de la future AG du 03 mai ?

Une dernière fois, mille mercis à vous

Cordialement