



Remise en cause par certains copropriétaires du résultat d'un vote en AG

Par **Angkorvat2**, le **01/03/2024** à **10:10**

Bonjour Mesdames et Messieurs les experts en copropriété ,

Dans ma copropriété, après mise à la retraite du gardien, sa loge est devenu libre ... Et il a été décidé de voter pour savoir s'il convenait de la vendre, ou de la louer après remise en état (les loyers correspondants permettraient en effet d'assurer le paiement du nettoyage des parties communes , ce qui réduirait les charges annuelles de l'immeuble ...)

Le vote, très tangent, a finalement basculé vers la location après remise en état de cette loge (des travaux ont été chiffrés et planifiés)

Quelques semaines après l'AG extraordinaire consacrée à ce sujet, la majorité des copropriétaires qui voulaient vendre (dont certains membres du conseil syndical) ont envoyé au syndic une lettre recommandée demandant que le sujet soit à nouveau remis au vote à la prochaine AG, prétextant que le DPE n'avait pas été fait pour cette loge et que lorsqu'il sera effectué cela risquerait d'alourdir le cout global de la rénovation . (Ce n'est evidemment qu'un prétexte , les copropriétaires ayant voté pour la location, sachant parfaitement qu'il n'y avait pas de DPE et que des frais d'isolation pouvaient s'ajouter aux travaux de rénovation déjà chiffrés, mais ils espèrent simplement qu'un nouveau vote puisse, pour une raison ou une autre , faire basculer vers l'option vente .

(Ajoutons que dans la LR ils est même précisé que certains copropriétaires menaçaient de ne pas payer les travaux de rénovation si le DPE n'était pas fait avant l'engagement des travaux actuellement planifiés.... ce qui en dit long sur leur mentalité et l'ambiance dans cette

copropriété !)

Tout ceci est-il légal ? Un groupe de copropriétaires mécontents peut-il remettre en cause un vote qui vient d'être acté régulièrement en AG ? Et tenter d'obtenir un nouveau vote sous un prétexte fallacieux ?

Et que conseillez- vous de faire pour mettre fin à de tels agissements ? Que faut-il dire ou écrire au syndic ?

(mon avis personnel est que l'on peut accepter de faire un DPE pour savoir s'il y a lieu de faire des travaux d'isolation, et d'attendre le résultat de ce DPE avant de commencer les travaux déjà chiffrés , car il y a peut-être à attendre une économie en faisant des travaux globaux incluant une isolation éventuelle, plutôt qu'en refaisant ensuite des travaux d'isolation , mais cela ne doit pas remettre en cause la décision de location régulièrement actée en AG et donner lieu à un nouveau vote ...)

Merci d'avance pour vos avis et conseils

Par **yapasdequoi**, le **01/03/2024 à 10:28**

Bonjour,

La résolution a été votée. Elle s'applique sauf contestation dans les 2 mois et **AU TRIBUNAL**. Et avec un avocat obligatoire.

Une contestation par RAR au syndic n'a absolument aucune valeur juridique, ces lettres peuvent aller direct à la poubelle.

Bizarre que personne n'ait soulevé le sujet du DPE : un DPE est obligatoire à la fois pour vendre et pour louer. Donc quelle que soit l'option, il faudra un DPE.

Par **yapasdequoi**, le **01/03/2024 à 10:29**

PS : Ne pas payer en guise de contestation n'est pas non plus une méthode légale. Le syndic sera en droit de les poursuivre pour recouvrement des sommes dues.

Par contre il ne peut engager aucun travaux avant les 2 mois.

Par **Angkorvat2**, le **06/03/2024 à 11:20**

Bonjour YAPADEQUOI

Merci beaucoup pour votre réponse rapide .

J'ai depuis retrouvé les textes officiels confirmant ce que vous m'avez dit .

J'ai aussi pu interroger certains des signataires de la LR : leur but était de culpabiliser le syndic pour tenter de lui faire remettre le sujet Vente/Location lors de la prochaine AG , en prenant comme prétexte qu'il n'avait pas fait effectuer de DPE avant ce vote (et que les frais d'isolation éventuels nécessaire pour la location n'étant pas connus, cela a pu faire basculer le vote vers la location ...)

Le syndic leur a fait une réponse d'attente vaseuse et ambiguë, susceptible de les calmer, mais a en fait attendu plus de 2 mois après la diffusion du CR de l'AG , pour faire cette réponse tout en signalant la réception de cette LR aux autres copropriétaires , en gardant bien de leur signaler avant de répondre, la procédure de contestation obligatoire via un tribunal, avec avocat.

Il est bien évident que ce prétexte du DPE ne tient pas la route juridiquement : car si un DPE est indispensable pour vendre ou pour louer un bien, il n'y a aucun texte disant qu'il est nécessaire pour voter sur une décision de vendre ou louer ledit bien ... donc si un tribunal avait été saisi on peut supposer qu'il n'aurait pas remis en cause le vote .

Cordialement

Par **yapasdequoi**, le **06/03/2024** à **12:04**

En effet, l'absence de DPE ne peut pas être un motif d'annulation du vote.

Et le syndic ne va certainement pas culpabiliser... il s'en fiche ! Il fait son boulot epicétou.

D'ailleurs pour vendre ou pour louer pas mal de diagnostics sont obligatoires en plus du DPE !

Bref les contestataires n'ont plus de recours, et le syndic doit appliquer la résolution votée et peut lancer la rénovation et la recherche de locataire.

Le syndic a-t-il prévu des honoraires supplémentaires pour la gestion de cette location ?
Sinon c'est étonnant...

Par **Angkorvat2**, le **15/03/2024** à **08:34**

Bonjour YAPASDEQUOI,

je reviens vers vous après quelques jours d'absence...

Pour répondre à votre dernière question: Oui , des honoraires ont bien été prévus pour la gestion de cette location (4,9% des loyers encaissés). Cela a fait l'objet d'un vote au point suivant de l'ordre du jour et la résolution a été adoptée...

Mais , je reste inquiet , car un copropriétaire (opposant) m'a rapporté que le syndic aurait déclaré :

" Il est possible de remettre à l'ordre du jour ce qui a été voté en Assemblée Générale, à la condition que ce qui a été voté n'ait pas été exécuté. "

Cela me paraît en complète contradiction avec ce que vous m'avez expliqué (délai 2 mois+tribunal+avocat) .

Ce serait un peu trop facile simple de pouvoir revenir sur n'importe quelle décision adoptée lors d'une AG pour la simple raison qu'un syndic a laissé traîner les affaires en cours par simple négligence, voire par complicité avec ceux qui n'étaient pas satisfaits du résultat du vote correspondant !...

Est-ce de l'intox? Et comment conseillez-vous de procéder si le syndic décidait finalement de remettre le point à l'OJ de la prochaine AG ?

Bien cordialement

Par **Angkorvat2**, le **15/03/2024** à **08:46**

Encore un point que j'avais oublié : le DPE va être réalisé prochainement ...

Admettons que l'on y trouve G (ce qui n'est pas certain du tout)

J'ai compris que les derniers textes en vigueur disent que l'on ne pourra **proposer à la location** un local en G à partir du 01/01/2025 : **mais quid si un bail est déjà en cours à cette date ? Faudra-t-il obligatoirement y mettre fin ?**

Par **yapasdequoi**, le **15/03/2024** à **08:56**

Non, un bail en cours continue. Il n'est pas résilié à cause de la découverte d'un mauvais DPE.

Il sera interdit de réviser le loyer, sauf travaux d'isolation et amélioration du DPE.

Ou encore : le locataire pourra invoquer les critères de décence pour obliger le bailleur à les réaliser.

Par **nihilscio**, le **15/03/2024** à **10:16**

Bonjour,

[quote]

" Il est possible de remettre à l'ordre du jour ce qui a été voté en Assemblée Générale, à la condition que ce qui a été voté n'ait pas été exécuté. "

[/quote]

Bien sûr, le syndicat peut changer d'avis. Il peut décider de vendre quelques mois après avoir décidé dans un premier temps de louer.