

ETUDES PROTECTION SALAIRES ET REFROIDISSEMENT URBAIN

Les majorités en AG et répartitions des charges

1) Les textes dans l'ordre d'importance :

- La loi du 10/07/1965 et son décret d'application du 17/03/67 souvent regroupés avec des documents annexes sous l'appellation « code de la copropriété ». Cette loi et son décret sont régulièrement remis à jours quand d'autres textes réglementaires sont publiés. Les textes d'origines ont déjà été profondément modifiés : Loi SRU, loi ELAN, etc.
- Le règlement de copropriété qui est la référence de chaque copropriété. Rédigé par un notaire à la demande du promoteur. Il peut y avoir des paragraphes « copiés-collés » qui ne correspondent pas à l'immeuble concerné. Le document n'est pas remis à jour et peut donc être en contradiction avec les nouveaux textes réglementaires. Une nouvelle obligation prévoit une révision de ces règlements sur certains points, cela sera présenté l'année prochaine.
- Les décisions d'Assemblées Générales. L'AG est dite souveraine et peut prendre toute décision. Si la décision est en contradiction avec le règlement de copropriété ou la loi, la décision pourra être annulée par le Tribunal de Grande Instance sous réserve d'avoir assigner la copropriété. Le juge ne pourra pas prendre une autre décision mais il peut annuler celle contestée si cela est justifié.
- Remarque importante : on considère que 80% des textes réglementaires sont dit « d'ordre public » c'est-à-dire que toute décision contraire est réputée non écrite

2) Les tantièmes (appelés aussi millièmes ou dix millièmes) :

Les tantièmes attribués à chaque lot de copropriété permettent de voter mais aussi de répartir la dépense.

2 types de tantièmes :

- Les tantièmes généraux (ou de sols). Calculés par rapport à la valeur du lot par rapport aux autres lots. Ils servent pour toutes les questions générales et administratives comme l'approbation des comptes, l'élection du Syndic ou des membres du CS, etc. et les travaux communs à tous.
- Les tantièmes spéciaux. Calculés par rapport à l'utilité pour le lot (et non pour son propriétaire) de l'équipement. Voir article 10 de la loi de 1965. Par exemple pour les ascenseurs le lot du dernier étage ayant plus « l'utilité » de l'ascenseur, il participera financièrement et votera avec un coefficient plus important que celui du 1^{er} étage. Celui du rez-de-chaussée ne participera pas mais son garage participera.

Ces tantièmes sont définis par le règlement de copropriété et ne peuvent pas être modifiés sauf les tantièmes de charges spéciales mais avec un modificatif enregistré par acte notarial.

3) Les majorités :

- La majorité relative dite de l'article 24 de la loi de 1965. Il s'agit de la majorité des présents ou représentés en isolant les abstentionnistes (qui sont donc bien abstentionnistes). On regarde qui a le plus de voix entre les « pour » et les « contre » par rapport aux présents et représentés. Utilisée pour le fonctionnement normal de la copropriété comme l'approbation des comptes, lancer une procédure judiciaire. Faire un ravalement qui peut être très onéreux, est considéré comme de l'entretien normal et donc relève de cette majorité. A l'extrême avec une seule personne présente on peut voter un ravalement de plusieurs centaines de milliers d'euros. Cette majorité n'est donc pas réservée aux petits travaux.
- La majorité absolue de l'article 25. Il faut 51% des voix de toute la copropriété (et non des présents) pour adopter une résolution. Donc tout ce qui n'a pas « pour » est « contre ». Exemple : 60 % des tantièmes représentés en AG, 49% pour, 3 % abstention, 8 % contre et le dossier est rejeté. Les contres, les absents, les non exprimés, les défaillants, les abstentions sont donc opposés au projet. Il peut donc y avoir une minorité de blocage. Cette majorité sert pour les dossiers exceptionnels comme les améliorations. C'est le cas du refroidissement urbain : cela n'existe pas actuellement dans la copropriété, c'est une nouvelle prestation pour améliorer le confort. Attention, certaines copropriétés de PORT JUVENAL n'arrivent pas à avoir les 51 % de représentés lors de leurs AG.
- La majorité absolue mais avec possibilité de 2^{ème} vote Art 25.1. Si les 51% ne sont pas atteints lors du vote mais que 33% de la copropriété (et non des présents) sont favorables, un deuxième vote a lieu avec une majorité plus faible, celle de l'article 24. Cela concerne l'élection du Syndic ou des membres du CS, les améliorations pour la rénovation énergétique, les mandats à donner aux CS, certaines modalités d'obligations réglementaires mais pas les améliorations qui restent à l'article 25.
- La majorité qualifiée des deux tiers et l'unanimité définies par l'article 26. Il faut cette fois-ci 66% de copropriétaires favorables. Cette majorité sert pour certaines modifications très importantes du règlement de copropriété. L'unanimité est nécessaire si cela modifie l'usage ou la jouissance d'une partie privative ou un changement de destination l'immeuble. Quasi impossible à obtenir.

4) Le refroidissement urbain.

Dans ce cas, il s'agit bien d'une amélioration, donc majorité absolue de l'article 25 sans possibilité d'une majorité plus faible

De plus, il s'agit de charges spéciales, donc en fonction l'utilité. Seuls les concernés voteront et payeront les travaux de l'installation commune puis de l'entretien.

Ils paieront aussi la consommation d'énergie mais avec le même calcul que le chauffage : 30% de l'énergie répartie aux tantièmes entre tous les concernés et 70% en fonction des consommations individuelles (compteurs).

Il ne sera donc pas possible de prendre une partie des travaux en charges commune pour tous. La totalité des travaux devront être répartis qu'aux concernés. Toute autre décision peut être contestée : d'abord dans le délai de contestation des AG de 2 mois après la diffusion du PV mais aussi dans le délai de prescription de 5 ans car il s'agit d'une règle « d'ordre public ». Un copropriétaire contestataire aura donc ce délai pour faire annuler la décision qui aurait été prise. Vu les montants en jeu et le délai de prescription, il n'est pas possible de présenter une résolution contraire à ces principes.

La difficulté sera de définir la liste de copropriétaires concernés et ceci pour chaque copropriété de l'UNION ainsi qu'une grille de répartitions des charges.

5) Protection solaire

Il est plus compliqué de donner un avis précis sans un examen détaillé de vos divers règlements de copropriété

5.1) Si les menuiseries actuelles sont changées AVEC un gain thermique vis-à-vis du froid. La décision est prise à l'article 25.1 de tous les copropriétaires mais avec une répartition en fonction des parties privatives. Les travaux pourront être imposés à tous en tant que « travaux d'intérêt collectifs » et éventuellement bénéficier de subventions au titre des Certificats d'Economie d'Energie (CEE) dont les critères varient chaque année.

- Si le mur rideau est concerné : la structure et les émailites noires (la tranche des planchers) resteront en parties communes et seront réparties en charges générales communes à tous.

- Les parties privatives à la charge de chaque appartement sont définies en fonction du mètre des travaux faits et selon vos règlements de copropriété qui sont un peu différents : Par exemple pour la Maison 10-11-12 rien n'est précisé, donc ne pourraient être privatifs que les ouvrants (fenêtres) et pas les parties fixes qui resteraient communes. Pour la Maison 6 le règlement indique que sont privatifs « ...les fenêtres, portes fenêtres ainsi que leurs chambranles, leurs châssis et leurs accessoires et d'une façon générales les ouvertures et vues des locaux privatifs » donc mêmes les fixes sont privatifs.

5.2) Si le remplacement des menuiseries actuelles est proposé SANS gain thermique. Pas d'obligation de les changer, seulement une autorisation à ceux qui le désire de faire les travaux selon un modèle précis et à leurs frais. Majorité de l'article 25.1 de tous les copropriétaires. Donc risque d'une façade non homogène pendant des années.

5.3) S'il s'agit de poser des équipements supplémentaires pour chaque appartement coté esplanade comme des persiennes ou des stores. Idem que 5.2. Impossible de l'imposer sauf à l'unanimité et répartition qu'aux concernés.

Pour ce changement de menuiserie je conseille de prendre d'avis d'un conseil juridique ou un avocat afin qu'il examine vos différents règlements de copropriété et qu'en fonction des jurisprudences il confirme ou infirme mes propos.

6) Majorité d l'Union

Les copropriétés de PORT JUVENAL sont fédérées dans le cadre d'une union de copropriétés qui a ses propres statuts. Outre les équipements communs à toutes les copropriétés : chauffage, eau chaude, portails de garages, circulations du sous-sol, canalisations horizontales, etc.; l'union gère aussi l'esthétique de la façade. C'est à ce titre que les études sont menées.

Les votes et la répartition des frais entre les copropriétés se fait par Maison donc par 1/12. La plupart des copropriétés ont 1 part sur 12, la Maison 4/5 a 2 part sur 12 et la Maison 10/11/12 a 3 parts sur 12.

Une fois que la copropriété a adopté ou refusé une résolution concernant l'Union dans son AG selon les majorités décrites au paragraphe 3), son représentant porte sa ou ses voix à l'AG de l'UNION

Pour qu'une décision de gestion courante soit votée par l'Union il faut obtenir la majorité des voix exprimées, donc les absents ou surtout les abstentions sont décomptées et on compare uniquement les voix »pour« avec les voix «contre».

Pour une amélioration, donc le refroidissement urbain ou le changement des menuiseries actuelles pour toute la façade, c'est une amélioration et il faut la majorité absolue c'est-à-dire 7 voix sur 12.

A la dernière AGE, les études ont été votées par 9 voix contre 3, pas d'abstention.

Sur ce point 6) aussi il serait intéressant d'avoir l'avis d'avocat pour savoir si l'union peut imposer une modification de l'esthétique de la façade à une copropriété qui la refuserait.

7) En conclusion :

Pour le refroidissement urbain, la difficulté est de déterminer les appartements concernés.

Pour le changement des menuiseries, Il ne pourra être imposé qu'une solution avec changements des menuiseries avec gain thermique. Les autres solutions ne pourront pas être imposées aux copropriétaires que ne le veulent pas.

On comprend que seule une adhésion massive au projet peut permettre d'éviter des recours juridiques, un vote acquis mais de justesse ne permettra peut-être pas de dépasser les blocages.

Un avis tiers d'un conseil juridique permettrait de consolider le coté juridique du dossiers

Cette note peut être amendée si vous avez des remarques ou corrections à faire

Michel de Lausun le 15/09/2021