



Un vote en AG peut il être caduque

Par **Lys44**, le **02/04/2025** à **11:32**

Dans la copropriété il y a 8 entrées différentes sur 2 bâtiments.
Il a été voté en 1988, que chaque cage gèrait sa cage d escalier, pour l embellissement.
Aujourd'hui voulant le faire, le président de la copropriété jaloux, et le syndic nous dit que c est caduque et pas légal suivant la loi du 10 juillet 1965. Est ce normal que les votes d AG n'ont aucune valeur ?
Merci de votre retour rapide, nous avons AG ce soir.
Cordialement

Par **beatles**, le **02/04/2025** à **12:23**

Bonjour,

Article 209 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 ([loi ELAN](#)) :

[quote]

I. - A créé les dispositions suivantes :

- LOI n° 65-557 du 10 juillet 1965

[Art. 6-2](#), [Art. 6-3](#), [Art. 6-4](#)

II. - L'article 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statuts de la copropriété des immeubles bâtis n'est applicable qu'aux immeubles dont la mise en copropriété est postérieure au 1er juillet 2022.

Pour les immeubles dont la mise en copropriété est antérieure au 1er juillet 2022, quand le règlement de copropriété ne mentionne pas les parties communes spéciales ou à jouissance privative existantes, le syndicat des copropriétaires inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de cette mention dans le règlement de copropriété. Cette décision est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présentés, représentés ou ayant voté par correspondance. L'absence d'une telle mention dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ces parties communes.

[/quote]

Donc comme vous avez voté en 1988 l'existance de ces parties communes elles ne sont pas

remisent en cause en cas d'absence de mention dans le RdC.

Vous pouvez rappeler à votre syndic qu'il aurait des lacunes concernant l'application de l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965.

[Ce lien](#) confirme ce qui précède.

Cdt.

Par **Lys44**, le **02/04/2025 à 12:38**

Si cela a été fait dans plusieurs entrées sans passer en AG, est ce valable. Et pour le vote si hôte en assemblée ne sont concernés que les copropriétaires payants ?

2 cages ont fonctionnées ainsi.

Merci

Par **Lys44**, le **02/04/2025 à 13:35**

voici le texte du RC de 1981

modification du règlement de copropriété

article 136 le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure ou il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes

les décisions prises à cet effet seront adoptée par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix

texte du PV de l'assemblée de mar 1988

décision à prendre concernant une éventuelle réfection des halls d'entrées à l'initiative des résidents d'une même cage ou a la faveur d'une opération globale

halls à refaire au niveau des peintures et des revêtements muraux

2 solutions

refaits par les copropriétaires ou par une entreprise de leur choix mais décision des habitants de la cage

refaits au niveau de tout un batiment avec appel d'offre

les halls pouvant être différents

résultat les halls seront refaits par cage

financement second vote

appels de fonds sous couvert du syndic

sans appels de fonds par le syndic

conclusion les responsables de cage seront entièrement responsable pour recueillir les fonds

Qu'en concluez vous ?

merci

Par **beatles**, le **02/04/2025** à **13:55**

Ce que j'en pense c'est que c'est au syndic de prouver, au vu de l'article 209 de la loi ALUR, que ces décisions seraient caduques.

De plus il est en tort vu qu'il n'a pas fait inscrire à l'ordre du jour d'une AG la question pour mentionner dans le RdC l'existence de ces parties communes spéciales.

Par **Lys44**, le **02/04/2025** à **14:20**

Merci, bonne fin de journée

Par **Rambotte**, le **03/04/2025** à **09:54**

Bonjour.

Sans ça, c'est quoi, un "responsable de cage" ? Qui plus est "habilité à recueillir les fonds" (et donc à commander les travaux ?).

J'ai l'impression que l'AG avait voté une gestion indépendante, hors copropriété et hors syndic, de certaines opérations (les embellissements de cage) ?

N'est-ce pas cela qui pose le vrai problème ?

Par **beatles**, le **03/04/2025** à **10:49**

Il faudrait peut-être se tourner vers l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 concernant les entités que peuvent être les cages :

[quote]

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments ou plusieurs entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments ou entités homogènes peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.

Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments ou entités homogènes, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la présente loi. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un.

[/quote]

Auquel il faut ajouter l'article 4 :

[quote]Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; selon le cas, elles sont générales ou spéciales. Leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la présente loi.[/quote]

Il existerait donc des parties communes spéciales de fait, sinon l'article 27 ne pourrait pas s'appliquer ; pour cela je renvoie à la [page 521 du JOS](#), lors de la discussion de la loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et l'amendement de M. Joseph Voyant concernant l'article 3 devenu l'article 4 :

[quote]

Par amendement n° 2, M. Voyant, au nom de la commission de législation, propose, après les mots : « ... l'ensemble des copropriétaires », d'insérer les mots suivants : « ou certains d'entre eux seulement » ;

La parole est à M. le rapporteur.

M. Joseph Voyant, rapporteur. Aux termes de l'article 22, « lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent..., décider... la constitution entre eux d'un syndicat dit secondaire. Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments ».

Il semble nécessaire, pour permettre à cet article de recevoir application, de préciser que les parties communes peuvent l'être à certains copropriétaires seulement.

[/quote]

Par **Pierrepauljean**, le **03/04/2025** à **11:47**

bonjour

la mention "habitants" n'est pas légale: la copropriété ne concerne que des copropriétaires

seul un syndic est habilité à percevoir des fonds au nom du syndicat

Par **beatles**, le **03/04/2025** à **12:17**

En tant que professionnel de l'immobilier le boulot du syndic aurait été de proposer (conseiller) des syndicats secondaires.

Comme tout professionnel il a une obligation de conseil.