

## Compte rendu Réunion du 8 octobre 2024

### Présents

Cabinet Lebatteux	Maîtres Lebatteux, Painnot
SCC	Mmes Chipot, Estève - M. Le Drian
CSS	Mme Bilger - M. Daeschler, Guy, Pirodeau, Taïbi

**Objectif** : commenter et expliciter l'étude juridique sur les Droits et Devoirs de la LSGI sur la Tranche A1 reçue en septembre 2024 (résolution votée en AG)

### 1. Questions préliminaires posées par le CSS

Maitre Painnot a confirmé :

- que le retard sur l'exécution de la mission est imputable au cabinet (erreur sur le nom du représentant légal et congés d'été),
- que le syndic lui avait transmis l'ensemble des documents demandés.

### 2. Synthèse du paragraphe II - La faisabilité du projet de construction de la Société LSGI au regard du droit de la copropriété

Tout projet de démolition/ construction de la LSGI sur la tranche A1 devra faire l'objet de résolutions en AG du Syndicat Principal :

- **Cas n° 1** : le projet respecte parfaitement l'emprise au sol du bâtiment actuel (et quel que soit le volume)
  - ⇒ 1 seule résolution sera nécessaire portant sur l'approbation du projet immobilier lui-même (volume, façades, esthétique...), votée à l'article 25\*
- **Cas n°2** : le projet excède l'emprise actuelle et empiète donc sur les parties communes du lot (cas du projet débattu), la LSGI devra déposer 2 résolutions :
  - ⇒ L'une pour acquérir les droits à construire et à afouiller le sol **avec une obligation de contrepartie financière**, votée à l'article 26\*\* (majorité très contraignante)
  - ⇒ L'autre (comme dans le cas N°1) sur l'approbation du projet immobilier (volume, façades, esthétique...), votée à l'article 25\*

### Focus sur la notion de contrepartie aux droits à construire

De l'expérience de Maitre Lebatteux, il ne peut y avoir de gratuité ou de contrepartie à l'Euro symbolique, même si l'antériorité existe sur la copropriété (notamment sur les tranches du Centre Commercial de Parly 2).

Le calcul reste cependant complexe puisque qu'aucun marché n'est disponible : il peut s'agir d'un partage de la marge financière de l'opération entre vendeur et acheteur ou d'une mise à disposition du vendeur de m<sup>2</sup>.

- ⇒ Ainsi, l'hypothèse de la cession des 350 m<sup>2</sup> de bureaux actuellement occupés par le personnel de la gérance à la copropriété semble tout à fait recevable à Maitre Lebatteux.

### 3. Actions et recours – paragraphe III

Tout projet immobilier devra obtenir 2 autorisations bien distinctes :

- Celle du Syndicat Principal (comme évoqué ci-dessus) et celle de l'administration (relevant du droit de l'urbanisme).

Les recours sont très classiques et bien explicités dans l'étude au Paragraphe III.

Ils devront intervenir dans les 2 mois après dépôt du PV de l'AG pour les recours en droit privé.

Attention, les recours ne sont généralement pas suspensifs.

### 4. Obligations de la LSGI

Ce paragraphe IV a été rajouté, suite à cette réunion, à la demande du CSS.

La LSGI, comme tout copropriétaire, a des obligations d'entretien et de paiement de ses charges.

- ⇒ Cependant, Maître Lebatteux a bien attiré notre attention sur la difficulté à contraindre à l'entretien (autre que purement « sécuritaire ») ; elle nous invite donc à bien prendre en considération le risque à laisser un bâtiment détérioré dans notre environnement.

---

\* Majorité à l'article 25 : C'est la majorité des voix ( tantièmes) **de tous les copropriétaires présents, représentés et absents.**

Si la décision n'est pas adoptée, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut se prononcer immédiatement à l'occasion d'un nouveau vote à la majorité simple (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés).

\*\* Majorité à l'article 26 : C'est la **majorité de tous les copropriétaires** (présents, représentés et absents) **détenant les deux tiers des voix** ( tantièmes).

Si la décision n'est pas adoptée, mais qu'elle recueille au moins l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents ou représentés, représentant au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée générale procède à un second vote à la majorité absolue.