



## assemblée générale

Par **Véra69**, le **17/12/2018** à **10:40**

Bonjour,

Notre assemblée générale de copropriété aura lieu fin janvier 2019. Est prévu à l'ordre du jour le vote pour une modification de l'état descriptif de division pour lequel tout le monde est d'accord (nous sommes 10 copropriétaires).

Malheureusement, ce matin, j'apprends qu'une copropriétaire est décédée. Elle dispose de 21 % des voix.

Aussi, comme ce projet de résolution doit être voté à l'unanimité, je pense qu'il va être rejeté d'office.

Voici mes questions :

- quelle est la procédure pour que le mari, qui va être usufruitier dans le cadre d'une donation entre époux, puisse voter fin janvier ?
- en tant que présidente du conseil syndical, puis je informer le syndic pour qu'il fasse les démarches nécessaires ?
- ou bien faut-il avertir prioritairement le notaire concerné pour qu'il puisse informer lui même le syndic ?

Notre projet semble tomber à l'eau pour cette année, en dehors de la tristesse de la situation bien sur.

En vous remerciant pour votre aide,  
Bien cordialement

Par **santaklaus**, le **18/12/2018** à **08:53**

Bonjour,

1- quelle est la procédure pour que le mari, qui va être usufruitier dans le cadre d'une donation entre époux, puisse voter fin janvier ?

Tout ceci relève du droit successoral où l'usufruitier doit faire reconnaître sa qualité d'héritier devant notaire lequel dressera un acte de notoriété faisant de ce dernier l'héritier de la défunte à défaut de testament. Le délai pour un tel acte est de 2 mois maximum si tout se passe bien. C'est la procédure à suivre.

2- en tant que présidente du conseil syndical, puis je informer le syndic pour qu'il fasse les démarches nécessaires ou bien faut-il avertir prioritairement le notaire concerné pour qu'il puisse informer lui même le syndic ?

Même si le Syndic connaît le nom du Notaire , c'est à l'héritier de saisir le Notaire et non un tiers (présidente du conseil syndical, syndic, voisins...) Le notaire ne bougera pas et ne contactera pas le présumé héritier.

3-Aussi, comme ce projet de résolution doit être voté à l'unanimité, je pense qu'il va être rejeté d'office.

Pas forcément, tout dépend des modifications apportées à l'état descriptif de division, s'agit il d'une simple correction ou de modification de la répartition des charges.

SK

Par **Véra69**, le **18/12/2018 à 09:07**

Bonjour Santaklaus,

Merci pour ces informations très précises.

Les modifications apportées sont les suivantes :

- la copropriété dispose de 3 allées
- les millièmes des charges particulières de l'allée 1 sont revues totalement, car en voulant affecter 3 nouveaux lots à cette allée, par utilité, nous nous sommes rendus compte que les coefficients de pondération existants étaient aberrants : plus de millièmes pour les appartements du RDC qu'au 1er, le 2ème étage a un coefficient de 5 par rapport aux autres étages ...
- aussi, je propose de revoir les millièmes de tous les 10 lots en affectant un coefficient en fonction de l'étage et proportionnellement à la surface de chaque lot
- la conséquence : chacun des 10 lots de l'allée voit les millièmes changés, ils deviennent équitables et justes
- en résumé, il n'y a que les charges particulières allée de l'allée 1 qui changent, mais comme l'état descriptif de division est modifié, tous les copropriétaires, d'après moi, doivent voter à l'unanimité.

En vous remerciant de nouveau pour vos précisions,  
Bien cordialement

Par **santaklaus**, le **18/12/2018 à 09:39**

Bonjour,

La répartition des charges étant modifiée, il faut donc l'unanimité. Il faut donc Attendez donc que le Notaire soit saisi par l'héritier.

SK

Par **santaklaus**, le **18/12/2018 à 17:11**

Bonjour,

Voici 2 articles concernant le vote à l'unanimité suite à la modification de la répartition des charges:

"Article 11 [Loi du 10 Juillet 1965](#)

Sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-dessous, la **répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires**. Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus aux alinéas précédents, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire."

Article 12

"Dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier, **chaque propriétaire peut poursuivre en justice la révision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart, ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges**, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges.

Cette action peut également être exercée par le propriétaire d'un lot avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot intervenue depuis la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier."

SK