



changement d'affectation

Par **Ramza25300**, le **04/02/2019** à **14:42**

Bonjour,

L'année dernière nous avons donné notre accord en AG a un cooproprietaire de transformer ces caves en garage sous terrain (élargissement du point d'accès). Il a ensuite abattue toutes les cloisons pour faire un grand garage. Somme nous dans un changement d'affectation avec modification des millièmes de l'immeuble (donc des charges générale) ? si oui est il possible que je demande a ce copropriétaire de mettre a jour des plans de l'immeuble, des millièmes en fonction de chaque lot , et donc une mise a jour de la grille de réparation des charges ? et par conséquent une mise a jour du règlement de la copropriété ?

Pour info ces caves représente environ 130 millième (environ 250 m2) et mon logement 190 milliemes (environ 130 m2)

Vous remerciant d'avance pour vos réponses

Par **beatles**, le **04/02/2019** à **15:32**

Bonjour,

[quote]

Article 5 de la loi du 10 juillet 1965

Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent **lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance**, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

[/quote]

La consistance aurait changé donc il serait interessant de consulter ce lien (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000319490>

)

La Cour de cassation ne pouvait pas permettre de modifier la quote-part car cela aurait entraîné des transferts de propriété. La presque totalité des règlements de copropriété prévoient une répartition des charges en fonction des tantièmes de quote-part. La Cour de

cassation permet donc de procéder à la modification de la répartition des charges générales mais pas des tantièmes généraux pour ne pas affecter les voix permettant de voter en assemblée sur les questions relatives à l'administration des parties communes. Ce qui revient à dédoubler les grilles de tantièmes.

Donc vous ne touchez pas au voix mais si vous considérez que le changement de consistance donne une plus-value vous modifiez les grilles de tantièmes.

Cdt