



Creation de parties communes spéciales

Par **DUBREUIL DANY**, le **16/11/2018** à **13:57**

Est-il possible, et suivant quelles modalités peut on transformer des parties privatives (des garde-corps de balcon et terrasses), en partie commune spéciale avec une repartition spécifique des charges entre les utilisateurs pour effectuer et financer "collectivement" des travaux de refection sur une base différente des " tantièmes existants ???

Par **santaklaus**, le **18/11/2018** à **20:41**

Oui, c'est possible en modifiant le règlement de copropriété lors d'une AG et en présentant une résolution dans ce sens. Puis de publier le règlement modifié via un notaire auprès du service de la publicité foncière.

S'agissant d'une modification des tantièmes de charges, l'unanimité des copropriétaires est requise: Article 26 dernier alinéa.

SK

Par **DUBREUIL DANY**, le **19/11/2018** à **11:47**

Merci beaucoup pour votre réponse.

L'idée n'est pas de modifier les tantièmes existants mais de créer de nouveaux tantièmes spécifiques relatif a ce nouveau lot , tantièmes pour les co-proprétaires concernés seulement, car l'unanimité est ,dans notre cas,est pratiquement impossible a obtenir...

Possible ?

Par **santaklaus**, le **19/11/2018** à **13:50**

RE

La création de nouveaux tantièmes créant de nouvelle charge nécessite la désignation d'un géomètre expert qui va modifier l'état descriptif de division de votre règlement de copropriété puis celle d'un notaire pour en effectuer la publication.

Toute création de parties communes spéciales doit avoir pour conséquence la création de charges communes spéciales avec des tantièmes spécifiques prévus par le règlement de copropriété

Cela nécessite de porter des résolutions en AG : géomètre, puis Notaire. Quant au quorum sur le vote, je ne suis pas sûr : article 24 ou l'unanimité voyez avec le syndic.

SK

Par **DUBREUIL DANY**, le **19/11/2018** à **21:13**

Merci aussi pour cette réponse très claire.

Pour avancer sur notre projet, reste à souhaiter que le vote suivant l'article 24 conviendra..

Je posterai la réponse de notre syndic sur cette possibilité ou non

Cldt,

Dany DUBREUIL

Par **santaklaus**, le **20/11/2018** à **07:54**

Re

Merci de me donner, également, la réponse du syndic sur les règles de majorité pour mon info personnelle.

Loi du 10 Juillet 1965 :

Article 25 Majorité absolue : la modification de la répartition des charges collectives entre les copropriétaires suite à un changement d'usage d'une partie privative;

Article 26 unanimité : changement du règlement de copropriété en ce qui concerne la destination ou la jouissance d'une partie privative, ou la répartition des charges.

SK