



Demande d'un Changement de superficie d'un jardin privatif 15 ans après la construction

Par **Midzie**, le **12/05/2021** à **21:55**

Le conseil syndical a décidé de mettre à jour le règlement de copropriété qui date de 2005, suite à la création de nouveaux lots et de nouveaux étages ces dernières années, et qui implique de nouvelles charges ascenseurs, déjà mal faites depuis le début, d'après ce que nous a dit l'expert géomètre .

Mais en même temps certains membres majoritaires du CS veulent réparer des soi disant "erreurs matériels " de superficie qui auraient déjà été signalées les années précédentes, (projet d'acte rectificatif transmis en 2007 mais jamais régularisé) et le président du CS , très autoritaire, a donné au géomètre les nouvelles superficies. Cela concerne 1 balcon qui aurait été mal évalué et qui ferait 11.70m² au lieu de 16.50m² et un jardin commun à usage exclusif qui ferait 150m² au lieu de 190m², après être passé en 2014 par une évaluation de 90m².
???oui Bizarre!!

Je viens de recevoir la convocation pour l'AGE afin de voter la nouvelle répartition des charges en tenant compte des étages mais aussi de ces modifications de superficie . J'ai demandé à plusieurs reprises un document officiel certifiant ces nouvelles superficies, mais sans succès . Apparemment il n'y en a pas , ou peut être pour le balcon m'a t-on dit, car c'est noté sur un acte notarié.

Je leur ai dit que je pense bien qu'on ne peut modifier une superficie comme cela sans preuve, et qu'il faudra sans doute faire faire le mesurage sur le terrain . Le président du CS me dit que cela a été mesuré par le syndic précédent avec un membre du CS et c'est tout. Ils n'ont pas de document officiel d'expertise. Ont ils le droit , le syndic et membres du CS de faire voter la nouvelle répartition des charges sur ces nouveaux chiffres sans justificatif d'un expert?? Ils veulent faire entériner cette nouvelle répartition ... que cela devienne le nouveau règlement de copropriété et donc que cela passe aux hypothèques par la suite.

Je m'interroge j'ai soulevé le prob avec le gestionnaire/syndic et il ne réagit pas, il semble à la botte du Président du CS . J ai demandé à l'expert géomètre si on lui avait demandé une vérification, il m'a dit non , que le Président du CS lui avait demandé de faire la répartition des charges ascenseurs selon les nouveaux étages et les nouvelles superficies indiquées.

Donc ma question : ont ils le droit de changer les superficies sans apporter de justificatif? Si la réponse est non , on va faire une AGE pour rien.. Je ne sais pas s'il y a un texte de loi précis

sur la question. j'aimerais le trouver.

3 des membres du CS me disent que si c'est voté comme cela à la majorité ce sera entériné...

J'ai des gros doutes sur la légalité!!

Merci de m'éclairer .

Par **beatles**, le **13/05/2021** à **10:18**

Bonjour,

Article 5 :

[quote]

Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes, tant générales que spéciales, 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]

Article 10 (alinéas 2 et 3) :

[quote]

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, **telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5**.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

[/quote]

Article 11 :

[quote]

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.

[/quote]

Article 12 :

[quote]

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.

[/quote]

Les quotes-part existantes depuis la création de la copropriété sont intangibles, en revanche pour les surélévations les quotes-parts des nouveaux lots doivent être calculées en fonction des quotes-parts des lots initiaux à la majorité prévue à l'article 11 faisant suite aux travaux.

Mais cela n'empêche pas de modifier les grilles des charges prévues au premier alinéa de l'article 10 :

[quote]

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

[/quote]

Pour cela il faudrait respecter l'avant dernier alinéa de l'article 10 :

[quote]

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

[/quote]

Cdt.