



modificatif du règlement de copropriété

Par **stuart**, le **30/10/2012** à **21:54**

Bonjour,

L'AG de 2004 a adopté la résolution suivante suite au décret du 24/05/2004 décision à prendre relative à l'adoption du projet de modificatif du règlement de copropriété de l'immeuble. 9 copro votent pour 435 voix et 13 copro n'ont pas pris part au vote 608 voix. La résolution est adoptée.

A l'AG du 15 octobre, j'avais demandé par lettre LRAR du 4 sept:

- demande d'actualisation du changement de règlement de copropriété pour intégrer les m2 du toilette à mon studio suite aux travaux accordés en AG.

En 1998 l'ancien propriétaire a payé pour une jouissance exclusive des toilettes communes, cela a été voté en AG (tous les toilettes communs de l'immeuble ont été alors vendus à un copropriétaire), puis travaux accordés en AG en 2008 pour intégrer les toilettes à mon logement. Je m'attendais à avoir une résolution identique à celle de 2004 au lieu de cela l'interprétation du syndic est qu'une vente doit avoir lieu et pas seulement une régularisation du règlement de copropriété. Qu'en pensez-vous ? A-t-il raison ?

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'article 26 pour la vente cette résolution est rejetée, comme celle du modificatif de l'état descriptif de division.

Pouvez-vous me confirmer si je dois ou non racheter les toilettes pour pouvoir modifier le règlement de copropriété?

Que me conseillez-vous de faire ? Pourrais-je vendre dans le futur, si je ne fais pas modifier le règlement de copropriété ?

Par ailleurs, j'ai envoyé ma procuration et mes votes n'ont pas été respectés pour deux résolutions.

Faut-il faire annuler l'AG ? Pensez-vous que c'est possible et une bonne idée ?

Lettre LRAR du 4 sept pour une AG le 15 oct est ce dans les délais impartis?

PV reçu ce vendredi 26 octobre, donc j'ai 2 mois pour agir, me semble t-il.

Si le syndic avait simplement demandé le modificatif de l'état descriptif de division. Un vote à la majorité simple aurait suffi, non comme en 2004?

Est-ce qu'après la majorité prévue par l'article 26, le syndic aurait du procéder au vote à la majorité simple de l'article 24, qui aurait pu être accepté avec 651/1043 tantième. Est-ce que le syndic aurait dû procéder à plusieurs votes ou il faut attendre la prochaine AG pour avoir un vote à la majorité simple comme en 2004.

Merci pour vos conseils

Par **juriste13**, le **31/10/2012** à **10:50**

1) Un droit de jouissance exclusive appartient à un propriétaire, c'est un droit privatif qu'il a acheté. Le syndic ne peut imposer des règles vis à vis d'un propriétaire tant que celui-ci ne contrevient au règlement de la copropriété.

Dans votre situation, pour pouvoir prétendre à demander la modification du règlement de copropriété, vous devez **acheter la quote-part correspondant au droit de jouissance de vos toilettes**.

Quand vous aurez récupéré les toilettes auprès du copropriétaire, la modification du règlement sera une formalité puisqu'elle attestera de la réalité juridique de la possession d'un droit réel immobilier.

2) Vous pouvez parfaitement vendre votre bien mais en l'état actuel, les toilettes ne seront pas en pleine propriété. A vous de chercher à les récupérer de façon à mieux vendre votre bien.

3) Certes, il y a eu des travaux sur les toilettes alors qu'un droit de jouissance exclusive appartient à un copropriétaire. Des règles s'appliquent en matière de jouissance exclusive.

En effet, le règlement de copropriété doit déterminer les principes d'entretien et de réparation des installations. Il est normal que l'**entretien courant** et les réparations rendues nécessaires par l'usage que le copropriétaire fait de la partie commune soient supportés par lui seul, le syndicat n'ayant à sa charge que les dépenses imposées par l'état de l'immeuble, indépendamment du comportement dudit copropriétaire.

Donc, quand les travaux portent sur la structure de l'immeuble, c'est à la copropriété de [s]logiquement[/s] payer.

Par **stuart**, le **31/10/2012** à **17:00**

Bonjour,

Merci beaucoup pour vos explications.

Les toilettes sont intégrées à l'appartement. Savez-vous les règles s'appliquent en matière de jouissance exclusive?

Merci d'avance.