



Modification destination d'un lot et répartition tantièmes

Par **Bamboons**, le **20/02/2019** à **14:13**

Bonjour,

Dans la copropriété où je suis propriétaire, des combles privatives ont été transformées en habitation. Les lots transformés devraient ainsi à présent bénéficier de tantièmes correspondant à une habitation et non plus à un comble (et payer des charges correspondantes).

1) Quelles sont les étapes successives précises à respecter pour valider une nouvelle répartition ? Avec quelle majorité prévue pour les votes en AG ?

A savoir : un modificatif de l'état de descriptif de division, établi par un géomètre, a été approuvée en AG. Faut-il un deuxième vote en AG suite à la validation de ce modificatif par un notaire ou l'enregistrement au bureau des hypothèques ?

A partir de quel vote, les nouvelles charges doivent-elles être appliquées ?

2) Les lots (anciennement combles) ont -ils le droit d'être habités avant que la validation officielle soit faite ?

Je remercie par avance toutes les personnes qui pourront apporter des réponses à ces questions.

Véronique

Par **santaklaus**, le **21/02/2019** à **08:05**

Bonjour,

1) Faut-il un deuxième vote en AG suite à la validation de ce modificatif par un notaire ou

l'enregistrement au bureau des hypothèques ? Oui et demander le coût de la publication au Notaire. Normalement ces frais sont être à votre charge et doivent être préciser dans la résolution.

Voici le type de résolution à présenter en AG, quoique cette résolution aurait du être présentée en même temps que l'approbation du modificatif. Cette publication est nécessaire pour que cette transformation soit opposable aux tiers.

DELEGATION DE POUVOIR EN VUE DE REGULARISER LE MODIFICATIF DU
REGLEMENT DE COPROPRIETE AUPRES DU SERVICE DE LA PUBLICATION
FONCIERE DE XXXXX.

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Projet de Résolution :

L'Assemblée Générale donne mandat et tout pouvoir à l'Office Notarial, sis XXXXX, à l'effet de procéder à la réitération en la forme authentique des modifications du Règlement de Copropriété, et notamment du modificatif de l'état de descriptif de division contenues dans le présent procès-verbal de l'assemblée générale pour publication auprès du Service de la Publicité Foncière de XXXXXX. Le présent procès-verbal de l'assemblée générale sera transmis au Notaire et certifié conforme avec mention de « non recours » par le Syndic XXXXX de l'immeuble XXXXX représenté par XXXXX.

2) A partir de quel vote, les nouvelles charges doivent-elles être appliquées

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. »

3) Les lots (anciennement combles) ont -ils le droit d'être habités avant que la validation officielle soit faite ? Par mesure de précaution, j'attendrai le vote sur la répartition des charges.

SK

Par **Bamboons**, le **21/02/2019** à **23:34**

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse.

Pour être plus précise, voilà les **deux** résolutions qui ont été approuvées en AG (en 2012) :

1ère résolution

"Il est proposé à l'assemblée générale, par les propriétaires des lots n°....., de ratifier le modificatif de l'état descriptif de division, établi par M...., géomètre expert, dont copie ci-jointe.

L'assemblée générale, connaissance prise du modificatif de l'état descriptif de division, établi par M.... géomètre expert, approuve ledit document, dont copie ci-jointe.

Les frais d'enregistrement de ce modificatif sont à la charge des propriétaires concernés.

A noter que l'enregistrement de ce document doit intervenir dans les 6 mois, à compter de la notification de la présente assemblée générale.

Votent Pour : .../...

Cette décision est adoptée suivant les conditions de majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965."

2ème résolution

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, délègue pouvoir au syndic à effet de signer les actes nécessaires à la modification de l'état descriptif de division.

Votent Pour : .../...

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires."

Me confirmez-vous qu'il faut tout de même de nouveau voter en AG concernant cette modification ?

[quote]

3) Les lots (anciennement combles) ont -ils le droit d'être habités avant que la validation officielle soit faite ? Par mesure de précaution, j'attendrai le vote sur la répartition des charges.

[/quote]

Ils sont habités depuis 7 ans...et les propriétaires paient toujours des charges en tant que combles et non d'habitation.

Par **santaklaus**, le **22/02/2019** à **06:45**

RE :

1) Résolutions votées :

A noter que l'enregistrement de ce document doit intervenir dans les 6 mois, à compter de la notification de la présente assemblée générale.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, délègue pouvoir au syndic à effet de signer les actes nécessaires à la modification de l'état descriptif de division.

Me confirmez-vous qu'il faut tout de même de nouveau voter en AG concernant cette modification ?

NON, puisque cela a déjà été voté. Maintenant, je suppose qu'aucun Notaire n'a fait le job et que le RCP n'a pas été modifié ? A vous de me le confirmer, dans le cas contraire je ne comprend pas le sens de vos interrogations.

2) Ils sont habités depuis 7 ans...et les propriétaires paient toujours des charges en tant que combles et non d'habitation.

Par résolution en AG, une nouvelle répartition des charges doit être portée à l'ordre du jour à la majorité de l'article 26.

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. »

SK