



paiement des charges

Par **colombe**, le **20/11/2020 à 19:08**

des investisseurs ont acheté un immense local commercial, plus du tiers de la surface au sol de la copropriété, dont les lots étaient nommés sur le plan de la copropriété: soit bureaux soit stockages soit atelier

sans faire voter l'ensemble des modifications par l'ag ils ont divisé le local et créé des appartements, les uns après les autres, dont certains ont été remis en vente, ou cédés à des sociétés.

ils arrivent en ag pour faire voter le changement de numéro de lot; il ne prévoit pas de mention de l'évolution des charges: ils prétendent avoir divisé le total de tantièmes antérieur et appliqué une partie à chaque nouveau lot créé. Pas de mention des circulations et des servitudes rendues nécessaires par le découpage.

quel est le recours des autres membres de la copropriété devant ce changement de nature et d'usage des lots? nécessité de créer des charges spéciales impactées par l'usage de ce qui est devenu des lots principaux?

et

Par **wolfram2**, le **21/11/2020 à 21:05**

Bonsoir

Reportez-vous à l'article 11 et à l'article 25 e) de la loi définissant le statut de la copro.

Normalement vous faites un courrier au syndic pour lui signaler ces faits. Pour plus de certitude, en LRAR, vous lui adressez le projet de résolution à porter à l'ordre du jour de la prochaine AG.

N'oubliez pas d'inclure la modification et publication foncière du tableau de répartition des charges.

Cordialement. wolfram

Par **Yukiko**, le **22/11/2020 à 13:54**

Bonjour,

Il ne s'agit pas d'une simple opération d'aménagement de parties privatives mais d'une véritable opération de construction qui justifierait une négociation avec l'investisseur en vue de l'obtention d'un droit de construire que le syndicat lui céderait à titre onéreux. Les quotes-parts de propriété commune attribuées aux nouveaux lots devraient être déterminées en fonction de leur valeur relative par rapport à celle des autres lots. Il en résulterait une augmentation du nombre de tantièmes de parties communes, aussi l'attribution d'un droit de construire par le syndicat présente-t-elle le caractère d'un acte de disposition.

Il faudrait examiner tout d'abord si les transformations effectuées sont conformes à la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie par le règlement de copropriété ainsi que par les caractéristiques de l'immeuble et sa situation, ce qui est largement affaire d'appréciation. Si ces transformations ne sont pas conformes à la destination de l'immeuble, le copropriétaire en question pourrait être condamné à remettre ses lots de copropriété en l'état antérieur. Si, incompatible avec la destination de l'immeuble, l'opération obtient l'autorisation de l'assemblée générale, ce ne peut être qu'à l'unanimité des copropriétaires. Si elle est compatible, elle se décide aux conditions de majorité de l'article 26 et éventuellement 26-1 de la loi du 10 juillet 1965.

A défaut d'accord avec l'investisseur, une nouvelle répartition des charges, qui introduirait une distorsion entre quotes-parts de parties communes et quotes-parts de charges communes, pourrait être décidée judiciairement comme dans l'affaire jugée par la cour de cassation le 28 janvier 2016 sous le n° [14-26.921](#).