Image not found or type unknown

Prescription ? peut-on modifier 1 usage ?

Par **soldical**, le **08/01/2011** à **13:34**

Bonjour,
Notre copropriété date des années 1968/69, et le réglement de copropriété aussi.
Ce réglement d'origine, incluait les millièmes des garages situés en rez de chaussée des allées 305 et 306, de nos immeubles, en ce qui concerne les " appel travaux " , de travaux effectués dans ces immeubles.
En milieu des années 1970, très rapidement, le CONSEIL SYNDICAL de l'époque et le Syndic (gestrim), ont décidé d'exclure les millièmes des garages en ce qui concerne, la participation pour des "travaux", sur les immeubles (façade par ex et refection allées..).
Il en est donc ainsi depuis plus de 35 ans. Je suis propriétaire depuis 23 ans et n'ai jamais eu à payer pour des travaux pour le garage. (les millièmes). (2 façades refaites, pas d'appels pour les garages, seulement pour l'appartement) .
Je précise qu'aucun document écrit n'a été retrouvé !

Or, Fin 2010, un copropriétaire récent a demandé au syndic, la "stricte application" du réglement de copropriété, et donc d'inclure les millièmes des garages, dans tous les travaux.
Ce qu'a fait le syndic ....sans se poser de question..!
A t-il le droit ?
Ce calcul ayant été appliqué pendant plus de 35 ans, n'est -il pas devenu définitif ? même sans papier signé des années 1970. ?N'y a t-il pas prescription ? pour revenir en arrière sur cet état de fait ? s'agit-il d'un usage. Etabli..?
Que pouvons -nous faire , nous propriétaires de garages ?

Je vais écrire au CS, et au syndic, pour info ?

Nous sommes perplexes ...Qu’en pensez-vous ?
Merci de vos éclaircissements.

Par **Isabelle FORICHON**, le **14/01/2011** à **12:40**

Bonjour....
Seul le règlement de copropriété et les modificatifs à ce règlement de copropriété publiés aux hypothèques sont apllicables
Les "bricolages" des syndics ne sont pas rares mais ne font pas foi.
Ils sont parfois fait de manière logique afin de palier à des règlements de copropriété mal conçus, c'est surement pourquoi gestrimm a réparti les charges un peu différemment.
Le copropriétaire qui demande la stricte application du RCP est dnas son droit et c'est pour

cela que gestrimm a obtempéré rapidement...
Si vous souhaitez modifier la répartition des charges il faut en demander le vote en assemblée générale
Cordialement

Par **soldical**, le **15/01/2011** à **14:42**

Merci de votre réponse.
Il n'y a pas eu bricolage d esyndic mais concertation du conseil syndica
Je m'étais fié à ceci :
"
MODIFICATION de répartition des charges de copropriétés :

"**Une clé de répartition des charges de copropriété différente de celle prévue au règlement de copropriété, lequel n'a pas fait l'objet d'une modification, doit être appliquée dès lors que cette clé de répartition** a été approuvée et appliquée par différentes assemblées générales successives suivant une pratique constante. Elle est devenue définitive à l'égard des copropriétaires sauf à être modifiée par l'assemblée générale " (CA Rennes, 17.01.2002).

Mais aussi longtemps que l'AG n'a pas modifié cette "coutume" ou qu'un copropriétaire ne l'a pas fait **sanctionner par le juge, [s]cette pratique habituelle non contestée fait la loi entre les copropriétaires et doit être appliquée....[/[/s]b]**
" fin d e copier.

Pour nous propriétaires de garages , Il y n'aurait pas lieu à changement, ceci étant appliqué depuis plus de 30 ans, tant que l'A.G. OU UN JUGE , ne l'aurait sanctionné.

Ce qui paraît éffectivement logique. Et nous nous sommes basés sur ce jugement.(et d'autres, cf: prescription).
Pu_isqu'il n'y a eu aucune décision d ejuge , sur cette affaire, et la dernière AG de 2010, a été approuvé, pour les calculs comme d'habitude.

Encore merci.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés