

REPARTITION DE CHARGES

Par **liazid**, le **06/04/2020** à **19:40**

Bonjour,

nous avons vote lors d une precedente assemble generale une nouvelle repartition des tantiemes car certaines personnes ont alleine des parties communes d autres batits sur une terrasse.

L accord avait ete donne en son temps en asemblee generale mais sans aucune modification de la cle de repartition de charge.

apres avoir acquis mon bien et constate cela j ai demande en assemblee a ce que les coproprietaires ayant abeneficies de ces avantages fasses inscrire et modifier le reglement de copropriete bien sur a leur charge.

cela m a ete refuse et en echange un vote amiable a ete propose et vote.

j ai accepte ce vote qui a ete valide. l ensemble des coproprietaires etaient presents ou representes

lors de la derniere assemblee un des coproprietaires se sentant leses demande a annuler ce vote.

je refuse de proceder a un nouvel arrangement amiable et demande a ce que les proprietaires ayant allines ou modifies leur lot prennent en charge et valides l operation aupres d un notaire afin de modifier le reglement de copropriete.

suis je dans mon droit et peut on me mettre en minorite par apport a cela.

le droit l emporte t il sur un vote en assemblee generale.

merci de votre reponse

cordialement.

Par **youris**, le **06/04/2020** à **20:44**

bonjour,

j'ignore ce que veut dire un vote à l'amiable lors d'une assemblée générale de copropriété.

L'aliénation des parties communes ([article 26](#) de la loi de 1965)

En principe, l'assemblée générale ne peut pas décider la vente des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

L'exception : elle peut le décider à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

La modification de la répartition des charges ([article 11](#) de la loi de 1965)

Sous réserve d'une éventuelle action en justice d'un copropriétaire, conformément à [l'article 12 de cette même loi](#), la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24.

Lorsque l'assemblée générale décide de réaliser des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par la même instance à la même majorité que la décision à l'origine de ce changement.

source: <https://www.inc-conso.fr/content/copropriete-les-majorites-de-vote-lors-dune-assemblee-generale>

à lire votre message, la gestion de votre copropriété me paraît très approximative par rapport à la réglementation existante.

si l'état descriptif de division n'est pas modifié, en cas de vente, le copropriétaire vendra son lot selon ce qui figure dans le règlement de copropriété initial.

je suis surpris que votre syndic ne vous ait pas mis en garde contre cette situation inextricable.

voir ce lien: <http://www.ancc.fr/modification-reglement-copro>

salutations

salutations

Par **liazid**, le **06/04/2020** à **21:15**

C bien la mon probleme.

je n ai ni modifie ni alliene de partie commune mais aujourd hui du fait que je reclames la

modification du règlement de copropriété afin d'inclure les modifications d'un des copropriétaires, on me demande de participer au frais et en plus on m'explique que la partie bâtie a été construite sur la terrasse d'un lot et n'engendre donc pas de modification des tantièmes.

quels sont mes recours ???

Par **liazid**, le **06/04/2020** à **21:18**

j'ignore ce que veut dire un vote à l'amiable lors d'une assemblée générale de copropriété.

desolé je me suis mal exprimé je n'ai pas suffisamment de connaissance juridique.

je voulais dire un projet de résolution a été soumis à l'assemblée et voté.

Par **youris**, le **07/04/2020** à **10:25**

donc si cette résolution était à l'ordre du jour, votée à la majorité requise et non contestée dans le délai prévu, cette résolution est applicable.

mais si ce sont des parties communes devenues privatives, il faut modifier l'état descriptif de division.

votre syndic doit savoir cela, vous pouvez donc le questionner sur ce sujet.

pour connaître vos possibilités de recours, je vous conseille de consulter un avocat spécialisé.