

Image not found or type unknown



Vote résolution pour rétablissement de la répartition des charges

Par **webleo**, le **31/10/2022** à **14:29**

Bonjour,

Propriétaire d'un appartement en copropriété

Un vote à l'unanimité a été voté en 2018 afin que la répartition des charges soit appliquée au nombre de lot. Depuis cette répartition est appliquée bien qu'elle n'est jamais été inscrite ni fait l'objet d'une modification du règlement de copropriété.

Pour revenir à l'ancienne répartition le syndic a décidé de faire voter la résolution ci-dessous.

Le syndic a-t-il le droit de demander une simple majorité à l'article 24 pour modifier la répartition des charges (ne faut-il pas l'unanimité)? Comment puis-je contester?

Re?solution N° 9 : MODE DE REPARTITION DES CHARGES (majorite? art. 24)

L'assemble?e ge?ne?rale de?cide de re?tablir la re?partition de l'ensemble des charges de copropri?te? suivant les cle?s de re?partition pre?vues dans le re?glement de copropri?te?.

Par avance merci de votre retour.

Bien cordialement,

Par **janus2fr**, le **31/10/2022** à **17:05**

Bonjour,

Ce que dit la loi 65-557 :

[quote]

Article 11

Modifié par Ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019 - art. 35 (VD)

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.

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.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus aux alinéas précédents, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

[/quote]

Par **coprolectos**, le **31/10/2022 à 18:27**

Bonjour,

Vous avez voté une disposition illégale en 2018, donc la décision de l'AG est devenue une clause non écrite qu'un juge peut faire annuler.

Relisez l'article 10 de la loi de 1965 concernant la répartition des charges.

Comment votre syndic a pu laisser faire ça ? Et ses devoirs d'information et de conseil, ils sont où ?

Rien dans la loi de 1965 et son décret de 1967 ne dit qu'une clause non écrite ne doit s'annuler à la même majorité de vote. Il en serait différent si le vote avait été légal.

Il y a là un problème de droit selon moi, et annuler cette décision par un vote à l'article 24 est un moindre mal et permettra sans doute de revenir aux dispositions de la loi et du règlement de copropriété

Bien à vous.

PS : ravi de constater que "yapasdequoi" a retrouvé son pseudo.

Par **yapasdequoi**, le **31/10/2022 à 18:31**

PS : Merci @coprolecos de votre bienvenue !

Dans la foulée j'ai supprimé mon message précédent qui était inexact.