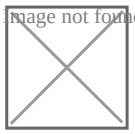

modification réglement de copropriété

Par **Terremarine**, le **17/08/2023** à **18:15**

bonjour,

Le règlement de notre copropriété (RDC) de 25 lots n'est pas le reflet exact de la situation. (ex: il ne mentionne pas les ascenseurs ni les garages en sous-sol). Les charges pour les parties privatives tiennent compte de la réalité ,sont totalement acceptées depuis 23 ans ,mais ne sont plus en accord avec la loi ELAN.

Quelles sont les solutions pour nous mettre en conformité et modifier ce RDC ?

Merci par avance.

Par **youris**, le **17/08/2023** à **18:33**

bonjour,

compte-tenu des renseignements que vous donnez, votre A.G. doit voter la modification de votre R.C. en prévoyant un modificatif de l'état descriptif de division par un géomètre et la modification de votre R.C. par un notaire.

avant que ce soit présenté à votre A.G. il semble nécessaire que ce projet de modification avec si pissible des devis de ces modifications.

qu'en pensent l'ensemble des copropriétaires ?

salutations

Par **Terremarine**, le **17/08/2023** à **19:11**

Merci pour votre réponse rapide,

A ce jour tous les copropriétaires acceptent la répartition des charges spéciales ascenseurs et garages misent en place par notre syndic depuis plus de 15 ans.

Celles-ci ne sont plus en accord avec la loi ELAN car ascenseurs et garages ne figurent pas

dans le RDC.Nous pensions faire ces modifications lors de l'application de la loi elan mais comme ces éléments ne figurent pas dans le RDC le syndic nous dit qu'il faut un vote à l'unanimité de tous les copros en AG et une rédaction par avocat .

N'est-il pas possible de faire un vote avec la majorité des 2/3 car il s'agit de mettre en conformité avec la loi notre RDC.?

Par **Visiteur**, le **17/08/2023** à **20:09**

Bonjour,

Les ascenseurs et les garages ont été ajoutés après la création de la copropriété ?

Il convient donc de créer les quote-parts de charges qui correspondent pour chaque lot (par un géomètre) et de le faire publier comme additif au règlement de copropriété (par un notaire).

Votre AG peut approuver à la majorité article 25 ces grilles de charges qui n'ont pas été constituées lors du vote des travaux de création des ascenseurs et des garages.

Attendre les 2 mois de contestation à titre de précaution, sauf si l'unanimité est obtenue.

Pour le moment les copropriétaires sont "bien gentils" de payer des charges selon des grilles non officialisées. C'est le risque d'impayé qui est bien plus grave que le désaccord avec la loi ELAN (qui est de pure forme en réalité)

Par **Pierrepauljean**, le **17/08/2023** à **20:45**

bonjour

si les ascenseurs ont été crées après la construction de l'immeuble, il devait y avoir la création de 2 clés de répartition lors de cette créaion: une clé pour la construction et une clé pour les frais d'entretien et de maintenance

c'était un modifcatif du RDC qui aurait du être enregistré auprès du fichier immobiler

qu'en est il pour les garages ?

Par **Terremarine**, le **18/08/2023** à **17:37**

Bonjour à tous, merci pour vos réponses:

Les ascenseurs et les garages sont d'origine , décrits et mentionnés dans la description du

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

RDC.

Il manque un chapitre **détaillant** les charges communes spéciales y afférant, elles sont mentionnées mais non détaillées ,sous la forme "*Lorsque les charges concernent les groupes des parties communes spéciales,elles sont réparties uniquement entre les copropriétaires de ces groupes.... "*

Il est également écrit*:" toutes les charges communes non énumérées ci-dessus seront réparties coformément aux tantièmes des parties communes concernées et en conformité avec la loi ..."*

La loi ELAN dit qu'elles doivent être clairement détaillées.

Faut-il un vote à l'unanimité ou un vote simple pour rédiger le complément d'informations nécessaire pour mettre en conformité notre RDC avec la loi elan ? S'il n'est pas obtenu, devons nous garder un RDC qui ne correspond ni à la réalité ni aux clés de charges appliquées et acceptées ? et donc rester hors la loi?

merci par avance

Par **Visiteur**, le **18/08/2023** à **18:29**

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039280650

Sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Pour le moment ce sont les répartitions pratiquées des charges spéciales qui sont hors la loi.

Par **Terremarine**, le **20/08/2023** à **12:34**

Bonjour à tous et merci pour le lien legifrance qui me donne les textes officiels.

Si je résume:

Nous proposons en AG ordinaire (dans un an) ou en AG extraordinaire de modifier le RDC afin qu'apparaissent le détail des charges communes spéciales : (ascenseur ,garages,)pour être en règle avec la loi , en espérant obtenir un vote à l'**unanimité** . (très hypothétique car certains propriétaires ne répondent jamais aux divers courriers !).

Si **pas** d'unanimité, que doit faire notre syndic qui gère ainsi nos clés des charges depuis 15 ans ?

Merci par avance

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Pierrepauljean**, le **20/08/2023** à **12:36**

Bonjour

Pour information il n'y a pas d'AG extraordinaire, mais des AG supplémentaires....

Par **Visiteur**, le **20/08/2023** à **12:41**

[quote]
que doit faire notre syndic qui gère ainsi nos clés des charges depuis 15 ans ?

[/quote]
Il doit appliquer les grilles de charges prévues dans le règlement en vigueur. Il doit donc refaire les répartitions sur les 5 derniers exercices les années antérieures étant prescrites.

N'espérez surtout pas l'unanimité....

Le syndic est un professionnel ? Il devraiut savoir qu'il est dans l'illégalité ET quoi faire pour rectifier... C'est le même syndic depuis 15 ans ? Vous pourriez penser à changer ... (et il suffit d'avoir au moins 1/3 des voix)

Par **Terremarine**, le **20/08/2023** à **15:30**

Cette question va se poser !!

Je reviendrai sur ce forum pour vous informer de la suite..

Encore merci aux différents auteurs ,ce forum est de qualité..

A bientôt

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés