



Changement règlement de copropriété

Par Alf76

Bonjour, j'expose la situation.

Avec ma femme, nous sommes propriétaires d'une maison (que nous avons mis en location) située en fond de cour d'un immeuble avec un droit de passage dans l'immeuble pour accéder à la maison.

Il a été découvert par le gestionnaire de syndic que les fers supportant le sol du rez de chaussée à savoir 2 logements et partie commune (couloir donnant accès à notre maison) sont complètement oxydés et déformés et qu'il y a également la présence d'une mэрule dans les caves.

Mairie avisée, étaieient en urgence avec obligation d'effectuer les travaux.(avis de péril non déclaré pour le moment mais faut pas trop traîner pour les travaux). Grosso modo environ 150000 euros de travaux.

Le règlement de copropriété dispose que nous ne sommes pas concernés par les travaux de l'immeuble en question (je tiens à préciser que nous payons les charges communes à hauteur de 173/1000eme mais que nous sommes exempts des frais liés aux travaux du bâtiment). Cela nous a été confirmé par notre notaire et par le gestionnaire de copropriétés.

Hier réunion du syndic, forcément les propriétaires de l'immeuble voient ça d'un mauvais oeil (en même temps je ne leur demande pas de payer la toiture de ma maison et ça me paraît logique bref...) mais ils se posaient la question et aimeraient changer le règlement de copropriété pour que nous détenions des tantièmes de l'immeuble (sûrement le couloir parce que je ne vois que ça pour participer aux travaux)

Pensez-vous que cela puisse être possible? Si oui, serions concernés par le paiement de ces travaux-ci?

Pareil je pense la question absurde mais je la pose quand même , pourraient-ils incorporer notre maison à l'immeuble en changeant le règlement de copropriété?

Pour alléger leur facture je pense qu'ils voteraient tous oui pour nous intégrer à l'immeuble de n'importe quelle manière quelles qu'elles soient.

Merci pour les réponses apportées et nous éclairer.

Par Isadore

Bonjour,

Dans un tel cas, je ne vois qu'un vote à l'unanimité qui permettrait de modifier la répartition des tantièmes.

Par Nihilscio

Bonjour,

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité comme en dispose l'article 11 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Au cas où le procès verbal de l'assemblée mentionnerait la modification du règlement de copropriété adoptée, il vous faudrait contester la décision prise dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès verbal en application de l'article 42, représentation par avocat obligatoire. Au moment de l'assemblée, vous pouvez avertir l'ensemble des copropriétaires que vous ne manquerez pas de contester et que tenter de passer outre aux dispositions légales ne les amènera qu'à alourdir leurs dépenses.

Effectivement, les copropriétaires du bâtiment collectif ne participent pas aux frais d'entretien de votre maison et la réciproque est tout aussi vraie. La répartition de charges inscrite dans le règlement de copropriété n'est que pure logique.

Votre droit de passage est une servitude indispensable à l'accès à votre maison. Elle ne vous apporte aucune jouissance sur le bâtiment qui justifierait que vous participiez aux frais de son entretien.

Par Alf76

Merci beaucoup pour vos réponses.

Par Alf76

Bonjour, faisant la suite à mon message initial, aujourd'hui nous recevons une convocation pour une assemblée générale afin de valider la mission d'accorder à un géomètre l'établissement d'un projet de modification de règlement de copropriété.

Vous me confirmez bien qu'une modification de règlement de copropriété se fait à l'unanimité et non à la majorité? Et que je ferai bien sûr partie des votants?

Par AGeorges

Bonjour ALF,

Oui. Tout est là.

Une telle modification se votant à l'unanimité, vous compris, il suffit que vous votiez CONTRE ou que vous soyez "absent" (défaillant) pour que l'unanimité ne soit pas atteinte et la résolution rejetée.

L'article 26 est bien clair sur ce point.

Par Alf76

Merci ça me rassure.

Ils essaient par tous les moyens de baisser le coût des travaux. Pour une fois ils sont tous d'accord pour vouloir nous mettre dans la boucle sachant qu'il a été découvert entre temps une mэрule sur leur bâtiment et que les frais continuent de s'élever.

Par AGeorges

Alf,

Il peut rester un problème.

Les Syndics ne sont pas tout compétents. Une résolution peut donc être mal rédigée et prétendre relever, par exemple, de la majorité des 2/3. Vous devrez alors réagir PENDANT l'AG en insistant bien sur les article 11 et 26 qui disent bien clairement que l'unanimité est requise. Si votre Syndic (ou le Président de Séance) n'est pas trop mauvais, il annulera la résolution (dites bien que vous voterez contre) ou la fera voter à l'unanimité.

Dans le cas contraire, vous n'aurez que le recours précisé par Nihilscio, soit contester sous article 42 dans les deux mois de la réception du PV. Dans ce cas, il ne faut pas s'endormir pendant les vacances, mais, sur ce forum, on sait comment faire. Si le cas se présente, on vous proposera un modus operandi complet.

Dans un cas comme le vôtre, il doit y avoir, au Règlement de Copropriété, une répartition des charges par Bâtiment. Votre maison doit être un bâtiment à part. Vous supportez 100% des charges de votre bâtiment et 0% de celles du bâtiment d'à-côté. Aucune résolution qui serait votée uniquement par les copropriétaires de l'autre bâtiment ne peut vous concerner.

(à titre uniquement indicatif, chez moi, tout cela est bien défini au RdC, mais ce n'est pas respecté du tout ! D'où l'utilité de vérifier que tout est bien cadré chez vous.)

Par isernon

bonjour,

si vous disposez d'une servitude de droit de passage dans la copropriété voisine pour accéder à votre maison, vous devez relire le titre de servitude concernant les frais d'entretien du passage.

art. 697 du code civil :

Celui auquel est due une servitude a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour la conserver.

art. 698 :

Ces ouvrages sont à ses frais, et non à ceux du propriétaire du fonds assujetti, à moins que le titre d'établissement de la servitude ne dise le contraire.

selon ce qu'indique votre titre de servitude, vous pouvez être appelé à participer aux frais d'entretien du passage que vous utilisez.

mais je ne vois pas l'utilité ou l'obligation de modifier le règlement de copropriété, fonds servant de votre droit de passage, puisque vous ne disposez d'aucun tantième dans cette copropriété.

salutations

Par AGeorges

@Isernon

vous ne disposez d'aucun tantième dans cette copropriété.

Mais si, relisez l'énoncé, SVP.

Par Nihilscio

Bonjour,

Je confirme et j'ajoute même que, la modification du règlement de copropriété envisagée serait à mon sens tellement irrégulière, parce que portant non seulement sur la répartition des charges mais aussi sur les droits de propriété, qu'elle relèverait de l'article 43 plutôt que de l'article 42 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 mais il vaut mieux être prudent en étant présent, en votant contre et en avertissant lors de l'assemblée que vous contesterez la décision proposée, tant celle de la décision de principe de modifier le règlement de copropriété que celle portant sur la mission du géomètre.

La contestation doit se faire en justice avec représentation par avocat. Cela représente des frais mais, comme les autres copropriétaires n'ont aucune chance, c'est surtout à eux que cela coûtera cher. Aucune participation aux frais de justice du syndicat ne pourra vous être demandée, ce sont les autres copropriétaires qui devraient vous indemniser : dommages et intérêts et indemnités au titre de l'article 700 du code de procédure civile visant à la prise en charge en tout ou parties des honoraires de votre avocat.

Par Alf76

Merci à tous pour vos réponses, je vous tiendrai informé de "l'affaire"

Par Rambotte

Pourriez-vous lever une incertitude ?

Etes vous copropriétaire d'un lot de copropriété, ou bien propriétaire d'une maison (enclavée) avec droit de passage dans la copropriété, ce qui a nécessité une répartition de certaines charges entre la copropriété et vous, avec une clé spéciale de répartition (173/1000 pour vous).

Par isernon

si alf76 dispose déjà de tantièmes, nul besoin de modifier le règlement de copropriété.

il faudrait connaître exactement le libellé de la clause du R.C. qui exonère alf76 des frais liés aux travaux du bâtiment.

selon l'article 11 de la loi de 65, le principe est que la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Il reste à avoir si les travaux envisagés par la copropriété peuvent faire partie ds exceptions à ce principe.

Par Nihilscio

nous payons les charges communes à hauteur de 173/1000eme

La maison est un lot de copropriété. La copropriété comprend deux bâtiments, le bâtiment sur rue d'une part, la maison individuelle d'autre part. Les parties communes du bâtiment sont des parties communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment. Le propriétaire de la maison est exonéré des frais d'entretien du plancher du rez de chaussée du bâtiment comme les copropriétaires du bâtiment sont exonérés des frais d'entretien de la toiture de la maison. C'est logique.

Le droit de passage est une servitude que doivent les copropriétaires du bâtiment collectif au propriétaire de la maison. Le titre de la servitude est le règlement de copropriété.

Par AGeorges

@Rambotte et Isernon,

Pour ma part, nous avons affaire ici à une copropriété composée de deux bâtiments. Un immeuble comportant plusieurs lots (appartements) et une maison qui constitue un lot à part. Le règlement de copropriété définit quelques charges communes générales, et il donne une indépendance totale à chaque bâtiment par rapport aux charges, de type travaux, entretien du bâtiment, etc.

Les habitants de l'immeuble, mécontents des nombreux travaux qui ont apparu comme nécessaires pour leur seul bâtiment, aimeraient bien que le propriétaire du lot Maison soit obligé de participer. Ils cherchent un moyen.

Or, c'est légalement impossible puisque forcer "la maison" à payer les travaux de "l'immeuble" implique d'assimiler les deux bâtiments en un seul pour répartir globalement le coût des travaux (un peu comme des CCG) et cela se vote à l'unanimité. Notre ami ALF ne va pas se tirer une balle dans le pied. En tant qu'extraterrestre, il est particulièrement intelligent.

Par Alf76

Je viens de relire le tableau de règlement de copropriété qui indique la part de chacun.

Charges communes à l'ensemble des copropriétaires de chaque bâtiments en 1000emes

-Bâtiment A (immeuble divisé en appartements), 0/1000emes

-Batiment B (ma maison), 1000/1000emes

Charges communes à l'ensemble des copropriétaires sans exception en 1000emes, mon lot désigné en lot 30: 173/1000emes.

J'ai relu la définition des charges, les travaux à faire relèvent purement du bâtiment, ils ont tous les sols du RDC (2 logements et couloir commun) a refaire entièrement.

Bref, ils continuent de s'enliser dans leurs galères