



Règles de vote/changement RCP pour modification des charges

Par Cachou

Bonjour,

suite à un sinistre (inondation) intervenu dans les sous-sols de parkings, des copropriétaires de l'habitation souhaitent revoir la répartition des charges et faire peser sur les seuls copropriétaires des parkings le coût de travaux liés à une pompe de relevage, puis faire porter l'entretien et de nombreuses dépenses liées à ce dispositif permettant de contenir la nappe phréatique. Pour cela, ils veulent modifier le règlement de copropriété. Le syndic l'a porté à l'ordre du jour de l'AG avec un vote à l'article 26, soit à la majorité des membres représentant au moins les 2/3 des voix.

Nous sommes nombreux à avoir un doute sur cette règle de vote. Pourriez-vous nous éclairer? merci

Par yapasdequoi

Bonjour

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité.

En plus cette pompe préserve tout le bâtiment pas seulement les parkings.

C'est comme si vous vouliez faire payer la toiture aux seuls copropriétaires du dernier étage !

Si le syndic et l'AG persistent dans cette voie, vous pourrez faire annuler la décision dans les 2 mois, AVEC un avocat.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le texte de référence est l'article 11 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Par AGeorges

Bonjour Cachou,

Je me permets d'insister sur un point particulier, étant, sur le reste en accord total avec les deux intervenants précédents.

La résolution dont vous parlez a été rédigée de façon non conforme à la loi si elle se réfère à la majorité des 2/3, éventuellement réductible par le mécanisme des passerelles.
(article 26 partiel)

Avant l'AG, il y a peu de chances que le Syndic accepte de la modifier, cela poserait d'ailleurs le problème de délai de connaissance des résolutions soumises (21 jours).

Il faut donc que vous agissiez PENDANT l'AG, et au moment de la soumission de ladite résolution.

Vous exposerez ce qui vous a été dit, en vous référant à l'article 11 qui impose l'unanimité.

Il peut alors se passer DEUX choses :

1. Le Syndic ou le Président de séance ACCEPTE de modifier le texte, et il vous suffit de voter CONTRE, votre seule voix faisant rejeter la résolution (ce que vous vérifieriez avec soin au PV, plus tard).

2. Votre demande est rejetée. Que vous ayez raison ne va pas forcément être compris par le Syndic ou le Président !

Et dans ce cas, la résolution va être mise au vote. Si les CONTRE sont insuffisants, elle sera déclarée votée. Et c'est là que vous n'aurez QUE le recours d'une Assignation, à adresser, par avocat interposé, au Syndicat via le Syndic.

(à suivre si nécessaire)

Par Cachou

Merci infiniment à tous pour vos réponses très précieuses !