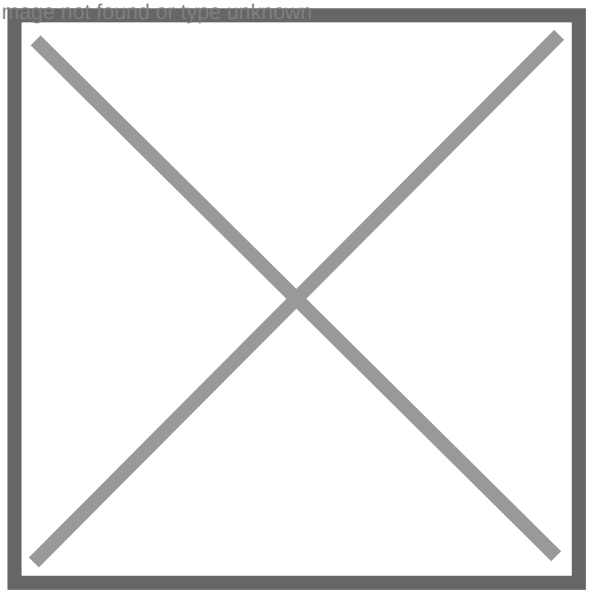
Image not found or type unknown



Absence de tantième de copropriété

Par **italiab84**, le **26/01/2018** à **10:32**

Bonjour,

Mon règlement de copropriété date des années 1950 et n'indique pas les tantièmes de chaque lot.
Il y est seulement indique des millièmes de charges communes mais certain lot n'en n'ont pas.

Dans ce cas quelles sont les voix a prendre en compte pour un vote en assemblée générale afin d'effectuer une refonte de celle-ci ?

Par **morobar**, le **27/01/2018** à **10:35**

Bjr,
Je ne vois pas comment il est possible en AG de voter les budgets et les contrats, y compris celui du syndic, s'il n'existe pas de tantièmes permettant d'établir les quorums et votes.
Cela est décrit dans l'état de division.

Par **wolfram2**, le **28/01/2018** à **22:12**

Bonsoir
Le quorum n'existe pas en copropriété.
Il y a des majorités requises pour les votes de résolutions en Assemblée générale selon leur

nature. Sur la loi portant statut, voir notamment les articles 24, 25, 26,et d'autres.

Les tantièmes de charges communes ou millièmes correspondent aux tantièmes de chaque lot principal. Les lots qui n'en ont pas sont très probablement des lots secondaires rattachés à des lots principaux.
Renseignez vous auprès du Président du Conseil syndical qui est le mieux à même de vous informer.
Ne vous a-t-on pas remis des procès-verbaux des Assemblées générales précédentes ????
Cordialement wolfram

Par **wolfram2**, le **28/01/2018** à **22:30**

ReBonjour ou Buona Serra
Etes vous sur que vous n'avez pas un règlement de copro plus récent que 1950 ????
Si vous avez quelques €uros, vous attendez, des bruits annoncent une loi sur le logement en février. Après qu'elle soit sortie vous achèterez "La copro en 300 questions" de l'Association des Responsables de copropriété ou le N° spécial que ne manqueront pas de sortir Le Particulier, Que Choisir ou 60 millions de consommateurs.
En attendant sur legifrance.gouv.fr
vous chargez la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 et son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967
Vous aurez ainsi les textes définissant le statut de la copro et son décret d'application.
Bonne lecture. Chercher à comprendre, c'est commencer à désobéir.
Cordialement Wolfram

Par **morobar**, le **29/01/2018** à **10:17**

Bjr,
[citation]Le quorum n'existe pas en copropriété. [/citation]
Que vous dites.
Définition du quorum:
==
Le quorum est un terme juridique désignant le nombre minimum de membres d'un corps délibératif nécessaire pour que la décision qui est débattue puisse être validée. Le quorum varie selon les types d'organes délibératifs. Il pourra s'agir d'un quorum fixé à la moitié des membres ou d'un quorum moins élevé ou plus élevé selon les cas de figure. Lorsque le quorum n'est pas atteint, le corps délibératif ne peut pas délibérer.
==
Loi de 1965
a) art 25:
==
Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
b)art.26

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

==
Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :
==
Il s'agit bien de quorums.

Par **wolfram2**, le **29/01/2018** à **11:14**

Bonjour
C'est très exactement ce que j'ai écrit. Dans le statut de la copropriété, il y a des majorités définies pour qu'une résolution, selon l'objet concerné, soit reconnue adoptée par l'Assemblée générale des copropriétaires. Le terme de quorum ne figure ni dans la loi, hi dans son décret d'application. Mais le problème n'est pas là.
Le règlement de copro de 1950 a été rédigé en conformité avec la loi de 1935, je crois, qui avant la loi de 1965 définissait le statut de la copropriété. Dans celle-ci un article dispose sur la définition des tantièmes de charges générales. Je vais de ce pas m'y reporter pour vous en donner le texte. I'll see you later.
Coucou me revoilou
L'article 10 alinéa 2 de la loi dispose
Article 10 (différé)
· Modifié par LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 58 (V)
Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.
[fluo]Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots,[/fluo]telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.
Ce qui veut dire que les tantièmes de charges générales sont proportionnels aux tantièmes de propriété des parties communes. Et donc suffisent à déterminer le nombre de voix dont dispose chaque propriétaire en AG pour le vote des résolutions relatives à ces charges générales.
Cordialement. wolfram

Par **wolfram2**, le **29/01/2018** à **22:17**

Bonsoir
Vous avez effectivement intérêt sinon l'obligation de réécrire votre règlement de copropriété pour le mettre en conformité avec les articles de la loi et du décret portant statut de la copro. Et plus particulièrement avec les articles d'ordre public auxquels aucun contrat (on ne dit plus convention) ne peut déroger.

Article 43
· Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 95 JORF 16 juillet 2006

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. Lorsque le juge, en application de l’alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition.

Vous avez certainement intérêt à vérifier l'état descriptif de division qui, s'il existe, est peut-être publié au service de la publicité foncière.

Tout cela vous promet de belles soirées studieuses.
Cordialement. wolfram

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés