



## Modification règlement de copropriété

Par **debmaths**, le **28/03/2014** à **17:37**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement dans une copropriété depuis août 2013. Le règlement de copropriété date de 1969 et n'a jamais été mis à jour. En particulier sont absents sur ce règlement la répartition des charges ascenseurs et frais d'entretien.

Je ne sais pas où le syndic a pris les tantièmes qui me sont réclamés !!. Après 6 mois de discussions et menaces de porter le problème en justice le syndic m'a annoncé qu'il allait mettre la modification du règlement à l'ordre du jour de notre prochaine AG.

Or, m'étant renseigné, si je ne me trompe pas il faut l'unanimité des copropriétaires qui acceptent cette modification. Dans n'importe quel cas de figure il est impossible d'avoir l'unanimité.

Est-ce que quelqu'un peut m'expliquer ce paradoxe : le syndic PAR LA LOI est obligé de mettre à jour le règlement de copropriété mais les copropriétaires peuvent le REFUSER !!!! C'est incompréhensible.

Salutations

Par **moisse**, le **28/03/2014** à **18:59**

Bonsoir,

D'abord toutes les modifications n'impliquent pas l'unanimité.

Celle que vous exposez par contre l'implique, car il ne s'agit pas de nouveaux ascenseurs.

Il existe des méthodes de calcul de la répartition des charges spéciales, principalement celles

des ascenseurs.

Si la modification n'est pas votée, le syndic devra recourir aux frais du syndicat des copropriétaires à l'arbitrage du tribunal de grande instance.

Le paradoxe que vous pensez mettre en évidence n'en est pas un en réalité.

Le règlement de copropriété est un acte fondamental puisqu'il constitue le pacte d'association des copropriétaires.

Ici une erreur est survenue, ce qui prive de base légale la répartition des charges d'ascenseurs. Le syndic n'a donc d'autre choix que de proposer une clé de répartition, qui implique l'unanimité de tous les copropriétaires ou, si le règlement le permet, des seuls copropriétaires concernés par l'utilité des appareils.

Cette clé sera applicable dès le vote unanime ou la décision du juge, sans effet rétroactif.

Par **debmaths**, le **28/03/2014** à **22:20**

Merci beaucoup pour votre réponse.

Etant néophyte en la matière voici ce que j'ai compris de votre explication :

-- modification demandée par le syndic à l'AG : avec présentation d'un tableau de répartition ou simplement acceptation d'une modification ??

-- si la modification est rejetée est-ce une obligation ( quelle loi ?? ) ou un choix du syndic de demander l'arbitrage du TGI. Pourquoi arbitrage alors que la loi OBLIGE le syndic à mettre le règlement de copropriété à jour ??

Salutations

Par **moisse**, le **29/03/2014** à **08:15**

Bonjour,

1) Je ne vois pas la différence. Le syndic propose une modification impliquant les modalités de calcul de la clé et les copropriétaires votent

2) Le syndic est mandaté par le syndicat des copropriétaires dont il exécute les décisions prises en AG.

C'est le syndicat qui a l'obligation de modifier le règlement et non le syndic.

Si le vote est négatif, personne ne sera dans l'obligation de payer les charges spéciales et vous concevez bien que ce n'est pas une situation pérenne.

Par **debmaths**, le **29/03/2014** à **08:47**

AH !! Je croyais d'après la loi que c'était le syndic qui devait mettre le règlement à jour. Or si j'ai bien compris il ne le fait que s'il y a unanimité en AG . MAIS ALORS A QUOI SERT CETTE LOI D'OBLIGATION ??? Elle n'a aucun sens.

Vous écrivez "Si le vote est négatif, personne ne sera dans l'obligation de payer les charges spéciales et vous concevez bien que ce n'est pas une situation pérenne". Je ne comprends

pas car actuellement nous payons ces charges à partir de tantièmes qui viennent je ne sais d'où. Est-ce que cet appel de charges est illégal ?

Merci pour votre patience .

Salutations

Par **moisse**, le **29/03/2014** à **08:58**

Hello,

[citation]MAIS ALORS A QUOI SERT CETTE LOI D'OBLIGATION ??? Elle n'a aucun sens.  
[/citation]

Le cuisinier doit respecter les principes d'hygiène...mais aussi la commande de ses clients.  
Le syndic en tant que professionnel se doit de gérer la copropriété dans le respect des règles diverses :

\* loi de 1965

\* code de commerce

\* code civil...

Mais il ne peut modifier de son propre chef un contrat dans lequel il n'est pas partie prenante, en l'espèce le règlement de copropriété, qui est en quelque sorte la Constitution à la quelle adhère obligatoirement le porteur d'un lot.

[citation] Est-ce que cet appel de charges est illégal ?

[/citation]

Illégal est un bien grand mot. Mais à coup sûr irrégulier puisqu'en l'absence d'une clé connue aucun copropriétaire n'est tenu au paiement.

Par **aguesseau**, le **29/03/2014** à **10:27**

debmaths,

en confirmation des réponses précédentes, je crois qu'avant d'écrire que c'est incompréhensible, vous pourriez jeter un coup d'oeil sur la loi de 1965 relative à la copropriété. dans une copropriété le seul organe qui prend des décisions, c'est l'assemblée générale des copropriétaires.

le syndic qui gère le budget de la copropriété, doit appliquer les décisions des A.G.; ce n'est pas lui qui décide, vous pouvez d'ailleurs décider de changer de syndic.

le conseil syndical a pour mission d'assister et de contrôler le syndic.

cdt

Par **debmaths**, le **29/03/2014** à **10:50**

Merci pour ces éclaircissements moisse et aguesseau. Je comprends maintenant pourquoi le syndic ne me répondait pas et a mis 6 mois pour réagir, il a beau jeu. On n'aura jamais unanimité à l'AG et le syndic fera ce qu'il voudra !! C'est rageant

## Salutations

Par **moisse**, le **29/03/2014** à **14:28**

Bonsoir,

Je crois que vous n'avez pas bien compris votre situation.

Le syndic est certainement bien embarrassé, mais que dire de la copropriété qui va devoir financer un avocat, puisque devant le TGI la représentation est obligatoire, ainsi que, certainement, un expert dans le domaine de la division/répartition pour établir la clé en question.

Puis les frais d'enregistrement du nouveau règlement.

Par **figaro47**, le **01/05/2014** à **17:14**

Bj, le principal pour vous est de savoir si vous êtes réellement lésé dans cette répartition de charge spéciale. Demandez la clé de répartition. Elle doit en principe tenir compte de votre étage bien sûr et de l'habitabilité de votre appartement (potentiel nombre d'habitants) il faut comparer avec les voisins.

Ceci dans 1er temps. Savoir si vous êtes lésé pour savoir dans quel cadre agir.