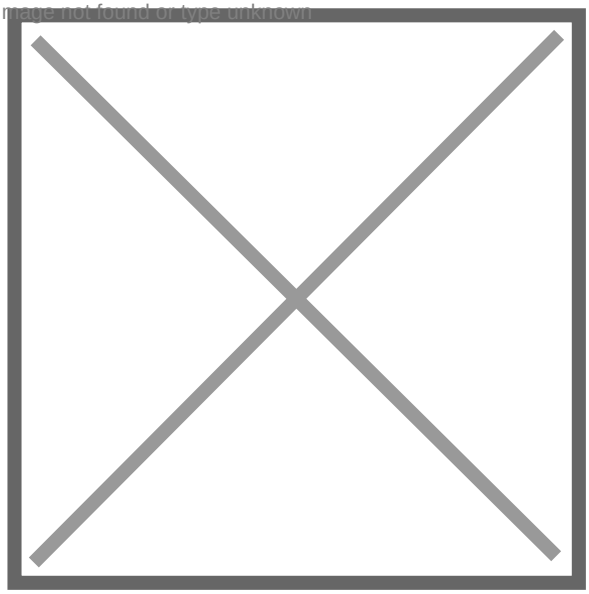
Image not found or type unknown



Modification clés répartition millièmes

Par **rinka1**, le **15/10/2018** à **10:31**

Bonjour,

Je possède une maison dans une résidence en co-propriété.

Quelques années après la construction, j'ai fait construire une piscine (il y a plus de 10 ans).

A la demande de copropriétaires, le syndic a décidé de modifier les clés de répartition des millièmes pour y inclure ma piscine.

L'argument étant qu'il s'agit d'une modification du bâti, ils soutiennent qu'ils n'ont pas besoin d'un vote à l'unanimité pour inclure les piscines dans le calcul des millièmes. Le syndic se base sur l'article 11 de la loi du 10 juillet 1695.

Ont ils raison ? Pour moi, il devrait y avoir un vote à l'unanimité pour modifier les clés de répartition.

Pouvez vous m'éclairer sur ce point et sur mes droits ?

Par **morobar**, le **16/10/2018** à **07:56**

Bonjour,
Comment construire une piscine dans une copropriété:
* en appartement impossible

* en maison itou puisqu'on n'est pas propriétaire du terrain.

Par **rinka1**, le **16/10/2018** à **08:23**

Bonjour,

J'ai 1200 m2 de terrain en jouissance privative.

Quelqu'un aurait il une réponse à ma question ?

Par **morobar**, le **16/10/2018** à **08:43**

La réponse est que le syndicat peut vous demander de reboucher cette piscine construire sans son accord.
Ceci dit aucune charge commune n'est modifiée par la présence de cette piscine et la modification des tantièmes n'est pas justifiée, sauf si bien sur l'eau froide/chaude est incluse dans les charges de copropriété.
D'autant qu'il faudra faire appel à un géomètre outre les frais d'enregistrement au service de la publicité foncière.

Par **rinka1**, le **16/10/2018** à **08:54**

Merci pour votre réponse, mais les clés de répartition ne sont pas forcément liées aux charges induites. Elle peuvent tenir compte par exemple de la construction de auvents, pergolas et de la situation (vue, ensoleillement, tranquillité)...

La question est : peuvent ils modifier les clés de répartition à la majorité et non l'unanimité sous prétexte qu'il y a eu à l'origine modification du bâti.

Sachant que c'est un nouveau syndic (le 5e). Et que les 4 premiers syndic n'ont jamais eu rien à redire par rapport à ma piscine.

Par **morobar**, le **16/10/2018** à **09:15**

Non la répartition à la majorité de l'article 24 suppose l'aliénation d'une partie, opération qui n'est pas intervenue.
==
En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24.
==
Il faut donc l'unanimité.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **rinka1**, le **16/10/2018** à **09:22**

Un grand merci pour votre réponse qui semble aller en ma faveur !!!

Mais je n'ai pas tout compris : que signifie "l'aliénation d'une partie" ?

Dans sa réponse, le syndicat fait référence à l'article 11 de la loi du 10 juillet 1695 et pas à l'article 24. Est-ce la même chose ?

Par **rinka1**, le **16/10/2018** à **10:17**

Voici le résumé du courrier envoyé par le syndic :

"Vous disposez d'une maison avec jardin à jouissance privative, le jardin en jouissance privative ne vous donne pas le droit d'édifier une piscine et d'encombrer le terrain. Votre règlement de copropriété dispose que les travaux qui affectent les parties communes (donc y compris celle à jouissance privative) sont votées à l'article 25 ou 25.1.
L'unanimité est utilisée lorsqu'on modifie les millièmes alors que le bâti demeure en l'état, tel est pas le cas ici."

Par **morobar**, le **16/10/2018** à **10:20**

L'article 11 indique que la modification des tantièmes requiert l'unanimité, sauf si elle est nécessitée par une aliénation (vente ou cession immobilière d'une partie de la copropriété) votée à l'unanimité en AG.
Dès lors que la cession a été votée en AG, la modification des tantièmes qu'elle génère ne requiert que la majorité de l'article 24.
De la loi de 1965 s'entend.
Les cessions en copropriété se rencontrent lorsque le syndicat décide, par exemple, de vendre la loge du gardien lorsqu'il n'y a plus de gardien/concierge..
Dans le cadre d'une copropriété horizontale, vendre un bout de terrain nécessite ainsi l'unanimité.

Par **morobar**, le **16/10/2018** à **15:27**

La position du syndic est très discutable mais vous n'avez pas les cartes en mains, puisque la construction de votre piscine donc fixe et non pas démontable n'a pas été autorisée.
La prescription ne peut pas jouer en votre faveur, puisque vous n'êtes pas propriétaire du terrain.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés