



Nouveau règlement de copropriété

Par **jt44000**, le **06/09/2017** à **11:00**

Bonjour,

Je souhaite savoir quand s'applique un nouveau règlement de copropriété ? Il s'agit d'une refonte de l'ancien.

Avec ce nouveau règlement de copropriété, j'ai doublé mes tantièmes au sein de celle-ci.

Infos pratiques :

- voté et accepté le 15/12/2016 en AG
- signé et enregistré le 10/07/2017 chez le notaire
- exercice copropriété du 1er juillet au 30 juin

Le syndic dit qu'il s'applique à la date de l'AG avec effet rétroactif pour la période du 01/07/2016 au 30/06/2017. Il dit également qu'il ne peut pas faire 2 décomptes de charges pour chaque propriétaire en cours d'année.

Qu'en pensez-vous ?

Je vous remercie de vos réponses

Par **morobar**, le **06/09/2017** à **11:09**

Bonjour,

La décision ne peut être applicable que 2 mois après le vote en AG, délai de contestation de

toute décision sauf si vous avez accepté par votre vote la décision.

La date de publication ne concerne que l'opposabilité aux tiers, dont vous n'êtes pas.

Pas d'effet rétroactif possible, la convention en cours au moment de l'apurement des charges est de droit.

Si le syndic n'a pas de caleulette il faut lui indiquer qu'il n'avait qu'à préconiser une date d'application qui lui convenait.

Par **jt44000**, le **06/09/2017** à **11:20**

Je te remercie de ta réponse.

Donc lors de la prochaine AG je fais quoi ? Je vote contre l'approbation des comptes ?

Par **morobar**, le **06/09/2017** à **11:30**

Cela ne servira pas à grand chose, vous serez minoritaire.

Mieux vaut indiquer votre position par écrit au syndic et lui demander les références règlementaires qui l'autorisent à pratiquer ainsi.

Par **nihilscio**, le **06/09/2017** à **12:23**

Bonjour,

Tout dépend des termes exacts de la décision votée en assemblée. Il semblerait que la date de prise d'effet n'ait pas été précisée. A vérifier. En ce cas, la prise d'effet est immédiate, c'est à dire à compter du 15/12/2016.

Mais, si une vente est intervenue entretemps, la modification n'est opposable à l'acheteur que si elle lui a été notifiée au plus tard au moment de la vente. Cependant, comme la modification de la répartition des charges lui serait favorable, il n'invoquerait pas l'inopposabilité.

Il est compliqué pour le syndic de calculer la répartition alors que les quotes-parts de charges ont été modifiées en cours d'exercice, mais c'est possible. Si telle est la décision de l'AG, alors le syndic doit s'y soumettre.

L'approbation des comptes par l'assemblée générale n'emporte pas approbation des comptes individuels des copropriétaires. Mais mieux vaut être cohérent et, pour vous, voter contre et demander en assemblée que votre désaccord soit inscrit sur le procès-verbal, ce qui est votre droit.

Cela fait, il y a deux possibilités. La première est de contester l'approbation des comptes devant le tribunal de grande instance dans les deux mois à compter de la notification du PV. La seconde est de refuser de payer ce que vous estimez indu. Il appartiendra alors au

syndicat d'essayer de vous faire condamner à payer et vous répondrez en défense que la demande n'est pas justifiée. L'affaire sera alors du ressort du tribunal d'instance si le montant en cause ne dépasse pas 10 000 €. C'est le plus simple. Si le syndicat ne porte pas le litige devant la justice, son action sera prescrite au bout de dix ans.

Par **morobar**, le **06/09/2017** à **14:57**

Toutefois, je ne comprends pas comment il est possible d'en arriver là, sachant que:
==La répartition des charges définie dans le règlement de copropriété est modifiable
à l'unanimité des copropriétaires, sauf si la modification est nécessaire suite à un vote autorisant :

la réalisation de travaux,
l'achat d'une partie privative,
la vente d'une partie commune,
le changement d'usage d'une partie privative

Dans ces cas, la nouvelle répartition des charges est possible :
à la même majorité que celle à laquelle les travaux, la vente ou l'achat ont été votés,
ou à la majorité absolue dans le cadre d'un changement d'usage d'une partie privative.

==

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>

Par **jt44000**, le **06/09/2017** à **15:05**

En même temps que la refonte du règlement, il y a eu la création d'un lot (jardin) que j'ai acquit le même jour que la signature chez le notaire pour la refonte du règlement de copro.

-AG générale refonte du règlement et acceptation de vente du lot jardin le 15/12/2016
-Purge de l'AG le 1er mars (courrier du syndic)
- achat jardin et refonte règlement le 10 juillet 2017

Par **morobar**, le **07/09/2017** à **08:41**

Je comprends que le 15/12 un vote positif a entériné la vente d'un lot (ou plusieurs) ainsi que l'élaboration d'un nouveau règlement de copropriété ou plutôt la révision de la répartition des tantièmes.

Mais la présentation du nouveau règlement ainsi que son acceptation par le syndicat n'ont été l'objet d'un vote que seulement le 10/07/2017.

Dans ces conditions je ne vois pas comment établir un décompte de charges sur 2016 sur la base des tantièmes décidés le 10 juillet 2017 ni même sa justification puisque vous n'êtes propriétaire qu'au 10/07/2017