



Modification de jouissance des parties privatives en copropriété

Par **Conseils S**, le **05/10/2017** à **17:06**

Quel type de vote appliquer dans le cas d'une demande faite par le promoteur, de modifier la jouissance de parties privatives de plusieurs appartements vendus et occupés depuis plus d'un an.

Ces appartements disposent de la jouissance exclusive de la terrasse et de jardinières jouxtant ces lots.

Les copropriétaires ont l'usage exclusif des balcons, terrasses et jardinières et doivent supporter personnellement la charge de nettoyage, de l'entretien courant (hors plantation ou remplacement) à savoir notamment la taille et le désherbage.

SAUF QUE, l'architecte et le promoteur ayant commis une erreur ces jardinières ne sont inaccessibles.

Le promoteur veut faire voter à l'AG une résolution pour que l'entretien soit modifié et fait à la charge de la copropriété EN PASSANT PAR L'INTÉRIEUR des appartements (non prévus dans aucun documents);

Est-ce possible ?

Si oui, avec quelle majorité le vote doit-il se faire ?

N'est-ce pas pour un cas aussi grave, l'unanimité ? voir impossible

Merci

Par **miyako**, le **05/10/2017** à **21:34**

Bonsoir,

A mon avis ,c'est la règle de l'unanimité qui s'applique , c'est un changement total de la répartition des charges, donc du règlement de co propriété.

Amicalement vôtre

suji KENZO

Par **Conseils S**, le **06/10/2017** à **11:57**

Merci pour votre réponse;

excusez moi pour l'erreur dans mon texte. Il faut bien lire :

" ces jardinières sont inaccessibles"

Par **santaklaus**, le **06/10/2017** à **12:55**

idem

Article 26 de la loi de 1965:

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

SK

Par **Conseils S**, le **06/10/2017** à **13:51**

Merci pour votre précision,
"telles qu'elles résultent du règlement de copropriété."
C'est bien la raison pour laquelle le promoteur souhaite faire voter une modification du règlement de copropriété en ce sens !

Par ailleurs à partir du moment où le mode de vote n'est pas le bon (promoteur et syndic se connaissent très bien !. Bien sûr le vote peut-être contesté dans les 2 mois moyennant avocat et tribunal de grande instance, sauriez-vous s'il est possible de ne pas statuer sur ce point pendant l'AG ?
Merci

Par **santaklaus**, le **06/10/2017** à **14:41**

bien sur :

Ne pas statuer n'est pas possible ne connaissant pas si l'unanimité sera acquise.

Mais, chaque résolution doit indiquer l'article de la majorité nécessaire pour l'adopter, dans votre cas ce sera : Majorité nécessaire : Article 26 - Unanimité. Si cela est omis, il faudra le préciser et l'écrire.

Avant de passer au vote vous indiquez l'article qui fait référence aux majorités dans le règlement de la copropriété et à l'article 26 de la loi de 1965.

Ensuite, après le vote, si l'unanimité n'est pas atteinte, le Président de séance doit indiquer : Résolution rejetée faute d'unanimité.

A surveillez de près les uns et les autres lors de l'AG et soyez prêt à "dégainer" le RCP et la loi de 1965. Enfin voyez les autres copropriétaires concernés....

PS- Il n'est pas certain que des copropriétaires acceptent que l'entretien des jardinières de charges privatives deviennent des charges communes.

SK

Par **Conseils S**, le **09/10/2017** à **08:37**

Merci pour vos compléments et précisions avec références.

A suivre...