



## AG et changement de répartition des charges

-----  
Par alixfe

Bonjour,

L'AG s'est tenue fin mars 2024. Une résolution porte sur le vote de l'enrobé du parking de la copropriété. Ce parking est divisé en places de parking privées et des places pour les visiteurs. Ma place de parking n'est pas du tout situé à l'endroit où va se faire l'enrobé. Sur la convocation de l'AG, le syndic a présenté la répartition du coût de l'enrobé : prise en charge par tous les copropriétaires (86 lots). Lors de l'AG, la gestionnaire a modifié la répartition : coût supporté par les propriétaires de places de parking privés (31 places) même ceux qui étaient éloignés des travaux. La gestionnaire est-elle en droit de modifier la répartition en AG ? Est-il possible de contester l'adoption de cette résolution ? J'ai contesté la résolution lors de l'AG

Je vous remercie pour votre retour,  
Cordialement,

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

La répartition des charges est déterminée par le règlement de copropriété. Ce n'est pas à la discrétion du gestionnaire, ni même de l'assemblée générale sauf à l'unanimité.

Dans le cas que vous exposez, il y a difficulté d'interprétation du règlement de copropriété due à l'existence d'emplacements qui sont parties communes et d'autres qui sont parties privatives ou parties communes à jouissance privative.

Il ne fait pas de doute que les places réservées aux visiteurs sont des parties communes dont les dépenses d'entretien doivent être réparties sur tous les copropriétaires.

Sans éléments plus précis, il est impossible de vous en dire plus.

Contester une décision prise par l'assemblée générale signifie introduire une demande en justice visant à faire annuler la décision.

Une contestation n'est recevable que si elle émane d'un copropriétaire ayant voté contre la résolution adoptée et que la demande en justice est introduite au plus tard deux mois après la notification du procès verbal de l'assemblée.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

cf Article 42 de la loi 65-557

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndic.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions

votées en application de l'article 30.

La répartition du montnt des travaux se fait selon le règlement de copropriété (soit en charge générales, soit en charges spéciales parking), ou encore selon la répartition prévue lors du vote des travaux.

Mais la localisation de votre place importe peu, sauf s'il y a subdivision des charges spéciales.

-----  
Par yapasdequoi

J'ajoute que pour contester l'avocat est obligatoire.  
Faites bien le calcul des frais, car il n'y a aucune garantie que le tribunal accepte votre demande.

-----  
Par alixfe

Merci pour vos retours. Je vais consulter le règlement de copropriété pour vois ce qu'il en ait.

Encore merci

-----  
Par Urbicande75

Bonjour,

Outre le motif de non respect de la répartition telle que prévue au RC, vous pouvez aussi creuser du côté de la résolution et son adoption.

Vous dites que la résolution initiale était "répartition aux tantièmes parties communes" mais a été modifiée en AG. Les possibilités de modifier les résolutions sont très limitées et dans l'absolu, il aurait fallu présenter 2 résolutions, 1 aux tantièmes communs, 1 en charges privées.

De plus, si ça a été modifié en AG, vérifiez les votes par correspondance éventuellement puisque les "pour" la résolution initiale doivent alors être écartés.

Si vous demandez l'annulation au tribunal, toujours avoir le maximum de motifs possibles.

-----  
Par Nihilscio

La convocation contenait un projet de résolution.  
En assemblée, cette résolution a, semble-t-il, été amendée.

Il faudrait connaître :

- le texte précis du projet de résolution inscrit dans la convocation,
- le texte précis de la résolution adoptée par l'assemblée générale,
- les statuts des emplacements de stationnement tels qu'ils sont définis par le règlement de copropriété,
- le descriptif des travaux qui seront réalisés.