



Demande de confirmation juridique

Par Justine1988

Je sollicite votre analyse juridique concernant mon lot privatif (lot n°36) afin de dissiper plusieurs doutes suite à des tensions au sein de notre copropriété.

Voici les éléments de la situation :

1. Caractéristiques du lot n°36 : Il comprend un appartement et un grenier attenant pour une surface au sol totale de 125 m² (dont 62 m² Loi Carrez garantie et 33 m² habitables selon l'acte).
2. Travaux d'aménagement : Des travaux de rénovation et d'isolation ont été réalisés exclusivement à l'intérieur de la partie grenier (partie privative).
3. Contestation de certains copropriétaires : Des voisins remettent en cause notre répartition des tantièmes et menacent de faire intervenir un géomètre ou de contester les clés de répartition des charges (notamment pour les travaux de cage d'escalier).

Pourriez-vous me confirmer par écrit les points suivants :

Stabilité des tantièmes : L'aménagement intérieur d'un lot privatif existant modifie-t-il la grille des tantièmes de copropriété sans vote à l'unanimité de l'AG (article 11 de la loi du 10 juillet 1965) ?

Accès au domicile : La copropriété peut-elle m'imposer la venue d'un géomètre pour remesurer mon lot privatif sans mon accord ?

Refus de paiement des charges : Un copropriétaire peut-il unilatéralement refuser de payer sa quote-part de travaux (ex. cage d'escalier) votée en AG sous prétexte qu'il conteste la grille des tantièmes ?

Je vous remercie par avance pour votre retour éclairé qui me permettra d'aborder la suite sereinement.

Bien cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce grenier est-il privatif ou bien "partie commune à jouissance privative" ?

Vous devez également vérifier que vous respectez le règlement de copropriété : lisez bien tout.

Si vous ne touchez pas aux parties communes, votre aménagement intérieur ne peut pas être ni contesté ni contrôlé.

Personne ne peut pénétrer dans votre habitation sans votre autorisation.

La modification des tantièmes de charges est possible mais très encadrée.

L'unanimité est requise pour un vote en AG (et vous voterez évidemment contre une augmentation de vos charges), ou bien il faut une décision de justice.

Le copropriétaire qui ne paye pas ses charges s'expose à une procédure de recouvrement. Là, le syndic doit jouer son rôle ainsi que le conseil syndical.

Par Nihilscio

Bonjour,

Stabilité des tantièmes

Les quotes-parts de charges communes sont inscrites dans le règlement de copropriété et les copropriétaires doivent s'y conformer.

Si des copropriétaires contestent la répartition des charges, ils peuvent soit proposer à l'assemblée générale de la modifier soit demander une décision de justice. Une modification par l'assemblée exige l'unanimité comme en dispose l'article 11. Vous êtes donc en mesure de bloquer une décision de l'assemblée générale.

Il est possible que l'aménagement du grenier et son isolation modifie la destination de votre lot de copropriété et la valeur relative de votre lot par rapport à celle des autres lots auquel cas la contestation de certains copropriétaires pourrait être justifiée.

La modification des quotes-parts de charges communes n'aurait pas d'incidence sur les quotes-parts de parties communes qui déterminent le nombre de voix en assemblée générale.

Accès au domicile

Il ne peut vous être imposé un accès à votre domicile que pour la réalisation de travaux : article 9.

A moins qu'une décision judiciaire ne vous y oblige, vous êtes en droit de refuser l'accès à vos parties privatives pour d'autres raisons que celle de travaux.

Refus de paiement des charges

On ne peut refuser de payer les charges ou provisions pour charges régulièrement décidées par l'assemblée générale et non contestées.

Si la répartition des charges est modifiée judiciairement, c'est rarement à titre rétroactif. Il y a donc peu de chances de pouvoir légitimer un refus de paiement avant le prononcé d'une décision de justice.

Par Jet

Bonjour,

Si les travaux à l'intérieur de vos parties privatives ont touché les parties communes et ont été autorisés par une assemblée générale, la modification des tantièmes de charges, autres que la quote-part, peuvent être modifiés, conformément à l'article 11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 qui ne fixe pas de délais pour faire voter cette modification, à la même majorité que celle ayant autorisé les travaux.

BC.

Par Nihilscio

Pas d'accord pour la majorité. Unanimité. Voir sur le forum legavox :
[url=https://www.legavox.fr/forum/immobilier/copropriete/demande-confirmation-juridique_239947_1.htm]https://www.legavox.fr/forum/immobilier/copropriete/demande-confirmation-juridique_239947_1.htm[/url]

Pour les pseudos, Beatles = Jet - Lingénu = Nihilscio

Par Jet

Re,
J'ai cliqué sur le lien et je suis attentivement son évolution qui semblerait m'être favorable.

Par Nihilscio

On atteint un sommet !

Vous suivez attentivement sur le forum Legavox les sophismes que vous pondez vous-même sous le pseudo de Beatles !

Stop !

J'utilise aussi un autre pseudo sur Legavox mais à la différence de vous je ne le cache pas.

Je n'ai plus rien à dire dans cette discussion. J'arrête et comme d'hab vous aurez le dernier mot.

Par Justine1988

Merci pour ces précisions

Au-delà de la valeur d'usage, ma question juridique est précise :

Dès lors que la surface au sol (120 m²) et la consistance du lot faisaient déjà partie du lot d'origine, le seul fait d'isoler et d'aménager l'intérieur du grenier modifie-t-il juridiquement nos tantièmes?

Par yapasdequoi

En relisant sur Legavox, je vois que vous avez mal présenté la situation au départ et que vos aménagements autorisés par l'AG pourraient remettre en question les tantièmes de charge.

Je ne commenterai pas plus.

Attendez vous à une action en justice des copropriétaires, et le juge pourrait vous donner tort.

Consultez plutôt un avocat plutôt que des forums gratuits qui ont des limites (et des trolls).

Par Nihilscio

Transformer un local annexe tel un grenier en local d'habitation peut provoquer une modification des quotes-parts de charges en application du deuxième alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 : Ils [les copropriétaires] sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Il faut donc considérer la valeur relative du local par rapport à celles des différents appartements de l'immeuble en prenant en compte les critères définis à l'article 5 : la consistance, la superficie et la situation des lots, sans égard à leur utilisation. On peut considérer qu'en ayant posé une fenêtre de toit et une isolation on a modifié la consistance du local. C'est question d'appréciation. Il n'y a pas de loi ou règlement précis mais les professionnels comme les géomètres-experts s'accordent sur des barèmes officiels. La surface est tout de même le critère le plus déterminant. Il n'est pas tenu compte de l'usage du local mais des possibilités d'usage déterminées par la consistance.