



état descriptif de division mise à jour

Par maie

Bonjour,
Notre projet de mise à jour de notre état descriptif de division impose que des parties communes soient vendues, et qu'une partie privative soit achetée par le syndicat.
En consultant les règles de majorité sur le web, je trouve quelque fois l'unanimité et quelque fois l'article 26.
Il y a également dans ce projet la création de charges spéciales bâtiment A et bâtiment B
Est-ce- que l'approbation de l'acte du géomètre sera de ce fait non pas l'article 26 mais l'unanimité, puisqu'il y a modification de la répartition des charges par rapport au règlement initial ?
Merci de votre aide
A vous lire
Maie

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il y a plusieurs possibilités dans la loi de 65 !

Article 11
Modifié par Ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019 - art. 35 (VD)
Sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

C'est donc la majorité applicable à la décision des différentes mutations qui s'applique aussi à la modification du RDC qui en découle.

C'est possible aussi à l'article 24, 25 ou 26...

Par AGeorges

Bonjour Maie,

La difficulté dans votre dossier est que vous souhaitez effectuer plusieurs opérations différentes.

En fait, il faut voir :

1. Les achats de lots. Ceux-ci vont entraîner des résolutions, par exemple, à l'article 25. Les modifications de tantièmes associées se voteront à l'article 25 aussi.
2. Les ventes de partie communes qui se voteront à l'article 26. Les modifications de tantièmes associées se voteront à l'article 26 aussi.
3. Les ajustements de tantièmes, par exemple parce que vous voulez séparer des bâtiments. Ces modifications ne sont pas liées à une autre opération. Elles devront donc être votées à l'unanimité.

Mes assertions sur l'article de loi sont à vérifier, mon principe étant de montrer que, à résolutions différentes, majorités différentes. Vous ne pouvez donc pas traiter cela comme un tout, même si cela pourrait paraître cohérent.

Par yapasdequoi

Notre projet de mise à jour de notre état descriptif de division impose que des parties communes soient vendues, et qu'une partie privative soit achetée par le syndicat.
N'est-ce pas plutôt l'inverse ?

Et dans quel cadre ces ventes seraient-elle "imposées" ?

article 25

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

article 26

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

Et sinon (comme dit sur l'autre discussion ...)
c'est l'unanimité.

Par Nihilscio

Bonjour,

Notre projet de mise à jour de notre état descriptif de division impose que des parties communes soient vendues, et qu'une partie privative soit achetée par le syndicat.

L'état descriptif de division est comme il est, on n'y touche pas.

Un copropriétaire ne peut être contraint de céder une partie privative à quiconque.

Par maie

Bonjour,

Des communes doivent être achetées, car il y a eu dans les années passées usurpation de parties communes. Afin de calmer les esprits (5 copro sur 9 ont usurpé) l'AG a décidé de profiter de la refonte de notre règlement pour régulariser cette situation, nouveaux lots et millièmes. Le comble de la situation c'est que le géomètre a mis en évidence une partie d'un lot d'un copropriétaire, qui appartient à son voisin.

Ma question était simple le syndic avait-il possibilité de réparer les erreurs du passé en contraignant les usurpateurs à soit acheter soit à remettre en l'état. Le plus compliqué maintenant sera que chacun exprime son vote.

Merci de vos réponses

Par yapasdequoi

Le syndic n'est pas en mesure d'imposer quoi que ce soit !

Il peut éventuellement obtenir de l'AG un mandat pour agir en justice et forcer les "usurpateurs" à remettre en l'état d'origine les parties appropriées illégalement.

L'AG peut aussi autoriser ces "usurpateurs" à acquérir ces surfaces afin de régulariser.

Dans un souci d'apaisement et puisque c'est l'anarchie depuis un bon moment... il serait raisonnable de s'en tenir là et de partager tous les frais consécutifs entre tous...

MAIS n'importe quel copropriétaire peut contester à condition d'être opposant ou défaillant et dans les 2 mois, selon l'article 42.

Selon l'article 11 :

Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Ces ventes et modificatifs de la grille de répartition sont à voter à l'article 26.

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;