



Charge syndic au millième

Par Sandra26

Bonjour.

Mes grands parents ont acheté 2 lots dans un immeuble dans les années 70.

Les charges ont calculé au millième.

Ce qui pose pb auj.

En effet il y a 10 appartements dans la résidence.

Mes grands parents ont le plus grand.

Ils paient donc au millième l'entretien des locaux, réfection du toit, des façades..et même le chauffage même s'il ne chauffe pas (l'appartement était vide u?e annee)

Il y aurait une solution pour le chauffage qu'il mette des compteurs individuels(chaudière fioul)

Pour le reste est ce qu'il y a des solutions pour modifier l'acte notarié?

Qu'un Jugement soit établi pour dire sue les charges sont réparties en fonction du nombre de propriétaire.

Avez vous une solution ?

Est ce une situation normale?

Merci beaucoup

Par yapasdequoi

Bonjour,

La répartition des charges sont définies dans le règlement de copropriété.

La loi 65-557 dit article 11

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.

Autant dire que c'est impossible.

Par contre ils peuvent proposer au syndic que l'installation des compteurs de calories à l'ordre du jour de la prochaine AG.

C'est à la majorité de l'article 25 :

Article 25

Modifié par LOI n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 - art. 69

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 25

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

Par Sandra26

Merci de votre réponse.

Oui ils ont voté pour le chauffage

Pour le reste ça reste ainsi si l'ensemble des copropriétaires ne sont pas d'accord de changer la repartition des charges?

C'est ça?

Par Sandra26

Le vote pour accepter le bilan du synfic lors de l'AG se fait à l'unanimité ou à la majorité ?

Par yapasdequoi

Oui ils ont voté pour le chauffage
Pouvez vous préciser qui a voté et pour quoi exactement ?

changer la repartition des charges?
comme déjà dit : unanimité. donc n'y comptez pas.

accepter le bilan du synfic lors de l'AG se fait à l'unanimité ou à la majorité ?

On dit "approbation des comptes".
C'est à la majorité de l'article 24.

Vous pouvez consulter ces pages d'informations officielles et les textes de loi.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N31341]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N31341[/url]

Par yapasdequoi

Evitez de multiplier les discussions sur un même sujet.
Continuez sur le même fil.
Merci.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il serait étonnant que le règlement de copropriété ne comprenne pas une grille de répartition des frais de chauffage.

Par ailleurs l'installation de compteurs d'énergie ou répartiteurs de chaleur est une obligation inscrite à l'article R174-2 du code de la construction et de l'habitation.

Comme le prescrit l'article R174-10 du même code, 30 % des frais de combustibles sont répartis selon la grille de répartition du règlement de copropriété et 70 % en fonction des relevés des compteurs ou répartiteurs.

L'installation de ces équipements se vote à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

La présence d'un dispositif d'individualisation peut être contrôlé administrativement (se renseigner auprès de l'ADIL). L'absence peut faire encourir une sanction pécuniaire au syndicat des copropriétaires.

Par Sandra26

Merci du conseil y'a pas de quoi. Et merci de vos réponses qui me sont d'une grande aide