



Charges copropriété

Par Tchebe

Bonjour,

Propriétaire d'un local commercial au rez de chaussée d'une copropriété, je paie certaines charges que je ne comprends pas bien comme la femme de ménage, l'eau des communs, réparation dans les parkings alors que je n'ai pas accès à la copropriété. Ma question est donc de savoir s'il est normal de payer ce type de charges. La réponse du syndic est que je pourrai disposer d'une boîte aux lettres si j'en avais besoin alors que je n'en ai pas l'utilité vu que c'est mon adresse personnelle qui est le siège de l'entreprise.

Cordialement,

Mr Senechal

Par Isadore

Bonjour,

C'est le règlement de copropriété qui définit la répartition des charges.

On ne paye pas en fonction de l'utilisation des parties communes, mais l'usage que l'on pourrait en avoir. Si vous pouvez accéder aux parties communes et notamment à l'emplacement des boîtes aux lettres, vous êtes dans la même situation que celui qui paye l'entretien de l'ascenseur alors qu'il prend les escaliers. Il doit payer même s'il choisit de ne pas profiter de cette commodité.

Par isernon

bonjour,

c'est l'état descriptif de division contenu dans votre règlement de copropriété qui détermine les tantièmes appliqués à chaque lot ainsi que les charges communes générales et des charges particulières générales.

en achetant ce lot, vous avez accepté les prescriptions contenues dans votre R.C.

le syndic applique ces tantièmes pour tous les lots.

votre local n'est pas totalement indépendant de la copropriété, vous utilisez sans doute les différents réseaux de la copropriété (électricité, eau potable, eaux usées..)

vous confirmez que dans votre local commercial, vous n'avez aucune porte qui vous permet d'accéder aux parties communes de la copropriété.

salutations

Par Tchebe

Merci pour les retours.

Oui je confirme que je n'ai aucune porte qui donne sur la copropriété.

Même niveau réseau, je suis totalement indépendant puisque que rien ne passe par la copro.

Je ne peux vous parler du règlement de règlement de copropriété car il n'existe pas et l'EDD a été changé 8 fois.

Les tantièmes ont été calculés que sur les surfaces, et le syndic m'a confirmé que rien d'autre n'existe pour le calcul (valeur du bien, étage, exposition.....).

Pour info, j ai fait un dossier aux impôts pour revoir la taxe foncière, résultat impôts divisé par 2, donc il doit bien y avoir un problème quelque part car les impôts ne font pas de cadeaux....

Par yapasdequoi

Bonjour,
Les taxes foncières sont calculées sur la valeur locative et il n'y a donc aucun rapport avec les tantièmes de copropriété. Le règlement de copropriété existe forcément, au pire il ne contient que l'EDD, c'est obligatoire pour une copropriété.

Si vous voulez quitter la copropriété, c'est possible à condition de pouvoir diviser le sol et séparer les bâtiments.
cf article 28 de la loi 65-557.

Mais si votre local est intégré au bâtiment principal, c'est impossible. Vous partagerez toujours le sol, la structure commune et le gros oeuvre.

Pour modifier les tantièmes, selon l'article 11 de la loi 65-557 il faut l'unanimité (que vous n'aurez sans doute pas) ou une décision de justice. Consultez un avocat.

Par Tchebe

Je faisais référence aux impôts et taxe foncière juste pour la surface du local qui est fausse dans l'EDD et que j ai pu faire modifier et donc payer beaucoup moins.

Le Syndic pro qui s occupé de la copro depuis 20 ans m a confirmé que le règlement de copropriété était faux ainsi que l'EDD mais que sans vote à l'unanimité il ne pouvait rien faire.

Donc oui, je me suis approché d un avocat et il lance donc la procédure....dommage de devoir en arriver là.