



Aide:Résolution pour répartir charge bâtiment en charge generale

Par niko53

Bonjour,

J'habite dans une copropriété comportant 8 bâtiments (nous sommes 16 appartements par bâtiment. Nous avons des charges générales et des charges réparties par bâtiment. Par exemple, le bâtiment E a fait des travaux sur son toit terrasse, seuls les propriétaires du E ont payé ces travaux. Le bâtiment F a refait son escalier, seuls les propriétaires du E ont payé.

Un des bâtiments a un problème de fissure sur sa dalle. Il y en a pour 35.000 euros de travaux. En principe, ces travaux devraient être rattachés au bâtiment.

C'est pourquoi, afin de le répartir en charge générale, le syndic a inscrit sur la convocation d'AG la résolution suivante : L'assemblée générale décide de répartir en charges générales l'ensemble des travaux présents et futurs, à réaliser sur le sol des caves de tous les bâtiments si et seulement si il'agit de désordres liés à des mouvements de terrain (fissures, effondrements, soulèvement, affaissement, etc...), dans la mesure où le sol est réputé partie commune générale à toute la résidence.

En cas de refus de la présente résolution, les travaux seront répartis en charges bâtiments

J'ai discuté avec des voisins. Gros désaccord sur le sujet, certains y voient une manière de contourner notre règlement de copropriété sur la répartition des charges. Ils ne sont pas d'accords. Ils ne veulent pas payer pour les autres, n'ayant trouvé personne pour les aider quand eux en avaient besoin. Ils se sentent très mal conseillés par notre syndic.

Que pensez-vous de cette résolution ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

La résolution est trop générale.

"présent et futur"

pour qu'elle soit opposable à de futurs copropriétaires, il faudra publier un modificatif au règlement de copropriété... ce qui est coûteux et sans doute inutile.

L'AG peut toutefois voter pour CES travaux précis (dont les devis sont joints) : un montant, un devis et une répartition qui peut être différente juste pour CES travaux précis de celle prévue par le règlement de copropriété.

Et le fait que ce soit voté une fois ne veut pas dire que pour les futurs travaux ce sera pareil. Chaque vote est indépendant.

Vos voisins n'ont pas à attendre des "conseils" du syndic, ce n'est pas son rôle. Et le syndic ne détourne rien : il propose et l'AG décide. Vos voisins peuvent voter "contre" ... et la majorité décide.

Par Nihilscio

Bonjour,

1. C'est complètement aberrant. La répartition des charges d'entretien ne peut dépendre des circonstances. L'entretien du bâtiment se répartit sur les copropriétaires du bâtiment. Point. On ne peut envisager de la répartir en charges bâtiment selon certaines circonstances et en charges générales selon d'autres. Le loi du 10 juillet 1965 ne prévoit pas de telles contorsions. Premier motif d'annulation si la résolution était adoptée.

2. On ne peut déroger au règlement de copropriété. Deuxième motif.

Cela dit, le règlement de copropriété peut se modifier. Mais :

- acte notarié et publication au fichier immobilier indispensable ;
- la modification de la répartition des charges ne peut être adoptée qu'à l'unanimité des copropriétaires ;
- le règlement de copropriété doit rester conforme à loi ce que n'est pas ce projet de résolution fantaisiste.

un montant, un devis et une répartition qui peut être différente juste pour CES travaux précis de celle prévue par le règlement de copropriété.

Non, ce n'est pas possible. Le règlement de copropriété doit s'appliquer. Il n'y a pas possibilité d'y déroger.

Par yapasdequoi

Toute décision de l'AG peut être contestée selon l'article 42 ...

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039329680]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039329680[/url]

Et que certains trouvent celle-ci aberrante n'empêchera pas d'autres de voter pour : seront-ils majoritaires ?

Dans le cas présent, ceux qui ont des fissures dans leur sous-sol vont sans doute voter pour, ceux qui n'en ont pas vont voter contre... il n'y aura donc pas d'unanimité.

Fin de l'histoire !

Par Nihilscio

Fin de l'histoire, ce n'est pas sûr du tout, parce qu'il n'est pas précisé à quelle majorité il est prévu d'adopter cette résolution. Il est bon de rappeler que ce ne peut être qu'à l'unanimité. Le syndic ou les auteurs du projet de résolution voient peut-être la chose autrement et le président de séance sera peut-être enclin à proclamer le projet adopté à une autre majorité que l'unanimité, peut-être celle de l'article 24 puisque des travaux d'entretien se votent à cette majorité.

L'idée de faire passer n'importe quoi en jouant sur le délai de forclusion de l'article 42 est tentante et peut fonctionner mais elle n'est pas du tout dans l'esprit du législateur. Dans une copropriété administrée honnêtement, les projets de résolution soumis à l'assemblée générale sont licites.

Par yapasdequoi

Tout à fait d'accord. Il peut être possible en pratique de faire passer des résolutions illégales, ou encore à une majorité erronée, en espérant que personne n'utilisera l'article 42.

Toutefois pour cette résolution, il y a fort à parier que seuls ceux du bâtiment touché par les fissures voteront "pour" et tous les autres voteront "contre". Il y a donc très peu de chance que cette résolution passe quelle que soit la majorité utilisée pour le calcul ... sauf si ceux qui votent en VPC ne savent pas lire (!?!??)

Par niko53

Bonjour,

Je vous écris pour vous faire un retour. Cette résolution a donc été votée et adoptée à la majorité de l'article 24. Notre syndic nous a également dit qu'il ferait chiffrer un avenant ou une modification de notre règlement de copropriété afin que l'on y inscrive cette nouvelle règle (je croyais que la modification du règlement de copropriété se votait à la majorité du 26 ?).

Certes, il est important de réaliser ces travaux et je ne m'y oppose pas. Mais en revanche, e me sens telle mal conseillé par notre syndic.

Par yapasdequoi

La modification de la grille des charges doit être votée à l'unanimité !

Votre syndic n'a pas un rôle de "conseiller" : il n'est pas avocat ... par contre il doit respecter la loi.

Vous pourriez contester cette résolution avec l'article 42 (et un avocat).

Par Nihilscio

Merci pour ce retour.

Il est étonnant que cette résolution soit passée. Mais il faut vous attendre à des refus de payer. Ceux qui voudront contester en justice obtiendront gain de cause.

Le syndic, comme professionnel, a un devoir de conseil. Le vôtre est effectivement de très mauvais conseil.

Par yapasdequoi

Devant les frais à engager pour contester, la plupart recule. Et surtout les récalcitrants vont se réveiller en recevant l'appel de fonds, et ce sera trop tard ...

Par Nihilscio

Si le délai de contestation de deux mois est passé, ce sera peut-être trop tard pour contester en justice mais ce ne sera pas pour autant la fin des ennuis. S'il y a dix ou vingt refus de payer de la part de copropriétaires intransigeants, il y aura dix ou vingt contentieux à gérer. Les soucis dépendront de différents facteurs que nous ignorons.

Nous savons qu'il y a 128 lots principaux répartis en 8 bâtiments de 16 appartements chacun et que la réparation des désordres sur l'un des bâtiments coûtera 35 000 €. L'assemblée générale a voté, à la majorité de l'article 24, une répartition de la dépense sur tous les copropriétaires, cette décision valant également pour le futur pour tout désordre de même nature. Nous savons aussi que certains copropriétaires ont exprimé leur désaccord.

Mais nous ignorons le taux de participation à l'assemblée et le nombre de copropriétaires qui seraient habilités à contester conformément aux dispositions de l'article 42. Nous ignorons aussi la réactivité et la détermination des opposants ou défaillants.

Les charges d'entretien des bâtiments étant réparties par bâtiment selon le règlement de copropriété, le coût moyen des travaux devrait être de 2 200 € par copropriétaire du bâtiment concerné. Selon ce que vient de décider l'assemblée générale, chaque copropriétaire aura à payer en moyenne 273 €.

Pour contester en justice la décision de l'assemblée générale, il faudra prévoir des frais de l'ordre de 1 500 €. C'est beaucoup pour contester une dépense de 273 €. Mais si 10 copropriétaires agissent de concert, cela devient économiquement intéressant pour chacun d'eux.

A supposer que personne ne conteste dans le délai de l'article 42, il faut s'attendre néanmoins à ce qu'un certain nombre ne prennent connaissance de l'affaire qu'à la réception de l'appel de fonds et qu'ils refusent de payer. Combien seront-ils ? Il serait étonnant que, sur les 112 copropriétaires des bâtiments non atteints par les désordres, il n'y en ait pas quelques uns et donc, de toute façon, des impayés à gérer.

Ces récalcitrants qui n'ont pas contesté dans le délai de deux mois de l'article 42 seraient-ils forcément condamnés en justice. Je n'en suis pas sûr parce qu'il faut mettre l'article 42 en regard avec l'article 43. La décision prise par l'assemblée générale est implicitement une modification du règlement de copropriété. Cette modification qui a pour effet de rendre une répartition des charges variable en fonction des circonstances n'est pas conforme à l'article 10 qui est d'ordre public or toute clause contraire à l'ordre public est réputée non écrite. Je ne garantis pas le résultat mais c'est jouable.

Par ailleurs un notaire risque fort de refuser de faire enregistrer cette décision comme modification du règlement de copropriété pour la raison qu'il n'a pas été explicitement décidé de modifier le règlement de copropriété et que l'unanimité requise n'est pas atteinte. Le notaire pourrait bien exiger une nouvelle décision de l'assemblée générale.

Par yapasdequoi

Et en plus ça se complique si des lots sont vendus avant la modification du RC... Cette décision "pour le futur" ne sera pas opposable aux nouveaux copropriétaires sans publication au RC.

Le notaire peut refuser de déposer la demande, mais il me semble aussi que le SPF peut lui aussi refuser de recevoir cette modification décidée sans unanimité.

Et l'AG a-t-elle voté un montant prévisionnel pour les frais de cette publication si jamais elle était recevable ?

Par AGeorges

Un des bâtiments a un problème de fissure sur sa dalle. Il y en a pour 35.000 euros de travaux. En principe, ces travaux devraient être rattachés au bâtiment.

La garantie décennale est-elle close ?

Par AGeorges

Désolé, je ne comprends pas bien.

Si "le sol est réputé partie commune générale", que ceci est inscrit dans le règlement de copropriété, qu'est-il besoin d'une résolution d'AG pour le confirmer ?

Dans ce cas, tous travaux concernant le lien de tout bâtiment avec son sol (donc la dalle) doivent être répartis entre tous les bâtiments.

Et par ailleurs, mais je crois que cela a été dit :

1. On applique le règlement de Copropriété, même s'il est mauvais
2. On corrige le règlement de copropriété s'il est mauvais, via un vote à l'unanimité (*) et on fait enregistrer la modification si elle a été votée.
3. On applique le (nouveau) RdC.

... et dans cet ordre seulement.

(*) Il est communément admis que quand une dépense peut potentiellement dépasser les capacités financières d'une personne ou d'un petit groupe, la généralisation s'impose. C'est ainsi que fonctionnent les assurances, la Sécurité sociale, la retraite, les allocations familiales, etc.

Dans le cas présent, les copropriétaires de bâtiments dont la dalle n'est pas fissurée peuvent ne pas vouloir payer, mais quand LEUR dalle se fissurera, ils seront bien contents que la dépense soit partagée.

Par yapasdequoi

Glups ??? Vous avez des références juridiques pour étayer cette réponse ? c'est quoi "communément admis" ? Rien n'interdit de "s'arranger", mais ce n'est pas conforme à la légalité.

Par Nihilscio

Sauf très rares exceptions, le sol est toujours partie commune générale dans une copropriété et c'est ce qui est indiqué à l'article 3 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Dans le cas présent, les parties communes de chaque bâtiment sont parties communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment. C'est une sorte de construction sur le sol d'autrui. Lorsque des travaux sont exécutés sur une construction, le maître de l'ouvrage est le propriétaire de la construction et non le propriétaire du sol. C'est au maître de l'ouvrage d'adapter les fondations à la nature du sol et c'est pour cette raison que, selon les termes de l'article 1792 du code civil, le constructeur est présumé responsable envers le maître de l'ouvrage des dommages, même résultant d'un vice du sol. Il n'y a pas de raison justifiant juridiquement la décision de faire payer les travaux de consolidation du bâtiment en question à tous les copropriétaires.

Par yapasdequoi

D'accord avec Nihilscio. Ne pas confondre le terrain et la dalle construite dessus.

Par AGeorges

Glups ??? Vous avez des références juridiques pour étayer cette réponse ? c'est quoi "communément admis" ?

L'article 3 n'est pas d'ordre public. Il mentionne explicitement "dans le silence ou la contradiction des textes".

Donc, les copropriétaires peuvent décider en AG de la façon dont les travaux lourds seront gérés, rien ne l'interdit, et nul n'est besoin d'une référence juridique.

J'utilise le terme "communément admis" car c'est ainsi que fonctionnent la plupart des "systèmes" que j'ai listés. Mais

bien sûr, rien n'oblige des copropriétaires à suivre ce mode de partage.

Dans ma copropriété, le RdC prévoyait des charges générales, des charges par bloc (5 bâtiments), puis par escalier, et encore selon des compteurs ou à parts égales ...

La plupart de ces règles n'ont pas été appliquées pendant environ 65 ans ! La raison principale étant que plus une dépense est partagée, moins elle est douloureuse.

Mais bien sûr, si la base paraît sensée, il n'en reste pas moins que ne pas respecter le RdC est illégal. C'est clair.