



## Calcul de millièmes lors d'un vote de travaux

-----  
Par aribout

Bonjour à tous ,

Ma copropriété comprend 2 bâtiments un sur rue et le deuxième sur cour, en fait ce sont 2 ateliers transformés en logements de 21 millièmes chacun du général de la copropriété .

L'accès de ces ateliers se fait par le hall d'entrée du premier bâtiment où les travaux vont être réalisées.

Nous allons voter des travaux embellissement : peinture et carrelage du hall et des étages du premier bâtiment .

Ma question est la suivante combien de millièmes seront comptabilisés pour les ateliers lors du vote des travaux.

Merci à tous pour votre réponse ainsi que pour le super " boulot " que vous faites , merci .

Bien cordialement

Aribout

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Sauf précision contraire dans le règlement de copropriété, ou dans la résolution décidant les travaux, les ateliers devront payer 21 millièmes des travaux.

La transformation en logements a-t-elle fait l'objet d'une autorisation ET d'une modification des tantièmes ?

-----  
Par aribout

Merci yapadequoi,

La transformation en logement des ateliers est ancienne et je ne sais pas si toutes les autorisations ont été demandés et obtenues .

Cordialement

Aribout

-----  
Par yapasdequoi

Vous êtes propriétaire d'un atelier ?

-----  
Par aribout

Re ,

Non je suis copropriétaire du premier bâtiment qui donne la cour des ateliers .

-----  
Par yapasdequoi

Il faudrait surtout penser à faire régulariser les changements d'usage des ateliers et modifier leurs tantièmes en conséquence.

-----  
Par aribout

Oui bien sur vous avez parfaitement raison et je suis pour mais ce n'est pas facile avec le syndic.

-----  
Par yapasdequoi

??? Ce n'est pas le syndic qui décide !

C'est le vote de l'AG.

En premier, il faut demander au syndic de mettre à l'ordre du jour une résolution pour demander aux copropriétaires concernés de procéder à la régularisation, aux déclarations administratives et à la modification induite du règlement de copropriété.

-----  
Par aribout

Oui je sais bien que ce n'est pas le syndic qui décide mais quand vous contactez celui-ci et qu'il ne répond pas que faire ?

La main mise des syndic et la mansuétude des copropriétaires est telle que personne ne bouge .

Quand vous dites le patron ici c'est nous ,personne ne comprend ce que vous dites , et le syndic continue tranquillement , cela fait longtemps que cela me révolte.

Dans ma "copro " dont je suis membre du conseil syndical depuis peu et copropriétaire depuis 47 ans, il y a des " dinosaures " qui file doux avec le syndic et qui bien entendu ne font passer aucune information sur la copropriété :visite du syndic , rendez vous de chantier ect..

Argent? Privilèges ? Mauvaises actions ou illégales par le passé aller savoir ?

-----  
Par yapasdequoi

Un syndic est élu et peut être remplacé. Mais comme c'est la majorité qui décide vous ne ferez rien seul.

Si les copropriétaires ne comprennent pas que "laisser faire" leur coûte plus cher que de régulariser ... Tant pis pour eux.

-----  
Par aribout

Tout à fait d'accord .

Merci .

Cordialement

Aribout

-----  
Par AGeorges

Bonjour Aribout,

Dans une copropriété, il peut très bien y avoir des tantièmes liés aux charges générales, comme une assurance MRH, un gardien ou l'entretien des jardins, lesquelles sont partagées entre tout le monde selon les tantièmes généraux. Ce serait par exemple le cas des 21 que vous citez.

En l'état, rien ne dit que la transformation d'ateliers en logement aurait dû faire procéder à une révision de ces tantièmes, par exemple, si la superficie était le seul critère retenu. Ce qui est fréquemment le cas pour des copropriétés anciennes.

Mais le règlement de copropriété peut AUSSI définir vos deux bâtiments comme des entités séparées au regard de certaines charges, avec une distribution en tantièmes différentes.

C'est donc ce qu'il faut que vous vérifiiez d'abord. Il n'est pas possible de répondre à votre question dans l'absolu comme cela a été fait ci-dessus.

Relisez donc l'intégralité de votre RCP. C'est l'endroit où il est dit comment doivent être réparties les dépenses liées à des travaux selon l'endroit où ils ont lieu.

Si votre RCP ne dit rien, c'est probablement que les travaux sont considérés comme des charges générales. N'oubliez cependant pas que hors les petits travaux de maintenance, tout le reste doit être décidé par l'AG et pas par le syndic; Le vote se fera à des majorités différentes selon la nature des travaux (articles 24, 25 ou 26 de la loi), mais c'est bien le syndicat qui décide, et personne d'autre.

Il serait possible que vous suspectiez que 21 tantièmes soit un nombre insuffisant et injuste par rapport aux autres lots. Si c'est le cas, dites-le. Merci.

-----  
Par AGeorges

@Dall

Vous n'en savez rien.

Il faut d'abord vérifier ce que dit le règlement de copropriété. l'existence de plusieurs clés de répartition des charges dans les copropriétés est très courante et accompagne souvent le principe d'utilité ...

Ici, on ne sait pas vraiment à quoi ces 21 millièmes sont associés en tant que charges.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

? et accompagne souvent le principe d'utilité ..

Ce sont des travaux d'embellissement : peinture et carrelage du hall et des étages du premier bâtiment. Ils se répartissent selon la grille de charges « bâtiment », soit 21 millièmes pour chacun des deux lots considérés. Le principe de la répartition selon le critère de l'utilité ne s'applique pas car il ne s'agit pas de travaux sur un équipement commun.

-----  
Par AGeorges

Ouh la la !

on ne sait pas s'il y a une grille de charges bâtiment.

On sait tout au plus que chaque atelier-devenu-logement constituerait un bâtiment à part et que seul, l'un des deux serait concerné par des travaux d'embellissement. Mais il serait traversé pour accéder au second (encore que les travaux du 1er étage ne concerneraient pas les gens qui traversent).

Chacun ne représente qu'environ 1/48ème des millièmes de la copropriété dont on ne sait pas de quoi elle est constituée, sans doute d'au moins un autre bâtiment.

On ne sait pas ce que veut dire "ateliers devenu logements". Chaque atelier a-t-il été divisé en plusieurs logements ou pas.

Et évidemment, s'il y a d'autres bâtiments, le principe d'utilité PEUT s'appliquer car les AUTRES bâtiments de la copropriété ne sont pas concernés par les travaux de cet atelier, peu importe leur nature. Tout dépend de ce que dit le RCP.

-----  
Par Nihilscio

La question posée ne porte pas sur la grille de répartition à utiliser. Inutile de rendre brumeux ce qui est parfaitement clair. Les tantièmes de chacun des lots considérés sont 21 / 1000.

La question est de savoir si les tantièmes de charges de ces deux lots auraient dû être modifiés parce que leur usage a changé. La réponse est non. Ce n'est pas l'usage qui compte. Ce qui pourrait éventuellement provoquer une modification de ces tantièmes serait une modification notable de leur valeur relative par rapport aux autres comme par exemple lorsqu'on aménage des combles en logement.

Et évidemment, s'il y a d'autres bâtiments, le principe d'utilité PEUT s'appliquer car les AUTRES bâtiments de la copropriété ne sont pas concernés par les travaux de cet atelier, peu importe leur nature.  
NON.

La disposition législative applicable est le deuxième alinéa de l'article 10 de la loi +65-557 du 10 juillet 1965 et non le premier. On oublie le principe d'utilité. On applique le règlement de copropriété. Lorsqu'il y a plusieurs bâtiments il y a quasiment toujours des grilles de charges bâtiments comme le prévoit l'article 2. Mais ce dernier étant supplétif, il est possible que le règlement de copropriété impose de tout mutualiser mais c'est rare. Peu importe. Les tantièmes applicables sont 21 / 1 000, on le sait. S'il faut les modifier, c'est soit à l'unanimité des copropriétaires soit sur décision judiciaire.