



## Charges spéciales

-----  
Par Ernicio

Bonjour,

Je reviens avec une nouvelle question à propos des charges communes spéciales : dans le cas d'une copropriété possédant deux bâtiment A et B, et des charges spéciales par bâtiment. Si des travaux de ravalement doivent avoir lieu, notre règlement de copropriété stipule très explicitement que ce sont alors les clés de répartition spéciales qui doivent être utilisées.

Mais alors dans ce cas, est-il acceptable de n'avoir qu'un seul devis pour l'ensemble des bâtiments, puis de diviser ce prix total par deux, et ensuite d'appliquer les charges spéciales par bâtiment ?

De mon point de vue, cela ne va pas pour deux raisons : la première, les bâtiments se ressemblent énormément mais ne sont pas 100% identiques en taille. La seconde, les besoins par bâtiment ne sont peut-être pas identiques (on parle notamment d'infiltrations sur la façade de l'un des deux bâtiments), ce qui rendrait injuste de diviser simplement le prix global par deux, non ?

Doit-il y avoir deux devis séparés, un par bâtiment ? Et un vote distinct par bâtiment, auxquels ne prennent part que les copropriétaires des lots concernés ?

EDIT : J'ajoute également que les frais de pose et de dépose des revêtements des balcons et des terrasses (car nous devons également refaire l'étanchéité dans les travaux) étant à la charge du copropriétaire concerné, cela doit-il également apparaître dans le (ou les, selon la réponse à la première question) devis ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
article 6-2 :

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

Il faut donc en effet un devis par bâtiment et un vote séparé.

-----  
Par Ernicio

Merci yapasdequoi. C'est ce que je pensais. J'ai édité ma question avec le revêtement, qu'en pensez-vous ?

-----  
Par yapasdequoi

Si c'est une opération d'ampleur comme un ravalement, il est possible de tout voter aux tantièmes. Mais les puristes exigeront un devis détaillé par balcon/terrasse.

Etanchéité sur des balcons ? c'est étonnant...

-----  
Par Ernicio

Il est possible de tout voter aux tantièmes si les copropriétaires sont d'accord, mais autrement, un devis détaillé par balcon/terrasse est censé être précisé ?

Pas si étonnant que ça, afin d'économiser quelques euros lors de la construction, aucun revêtement n'a été déposé sur le béton, et en une quinzaine d'années, l'eau a totalement infiltré certaines parties.

-----  
Par yapasdequoi

Les balcons ne sont pas supposés être étanches. Il doit y avoir des évacuations (non bouchées...) pour éviter que la pluie stagne, et c'est tout.  
Consultez un architecte pour ce ravalement. Il est peut être inutile de faire des frais élevés sur ces balcons.

-----  
Par AGeorges

Etanchéité sur des balcons ? c'est étonnant...

Que non point, c'est tout à fait normal. Si vous ne connaissez pas, ne vous exprimez pas sur le sujet.

L'eau qui s'infiltre dans le sol d'un balcon va ruiner sa structure et abimer le plafond d'en dessous, voire couler et provoquer un dégât des eaux.

Au niveau du revêtement, cela dépend s'il a été posé par la copropriété ou pas. S'il s'agit d'un ajout du copropriétaire, ce dernier devra enlever (et remettre) ce revêtement à ses frais. Il n'est donc pas inutile de savoir combien ça peut coûter. Pour les problèmes de structure, d'étanchéité et de garde-corps pas aux normes, c'est la copropriété qui prend en charge. Et donc même les copropriétaires qui n'ont pas de balcon payeront !  
Si le ravalement inclut une isolation, c'est en général plus compliqué car l'isolant va réduire les volumes. Par exemple, chez moi, il y a des stores sur les balcons et isoler ne permet pas de conserver les mêmes.

-----  
Par yapasdequoi

Encore une fois vous prenez votre cas particulier pour une généralité. Je ne commenterai pas plus.

-----  
Par AGeorges

Ah bon,  
le ne savais pas que ma copropriété était presque la seule à avoir des balcons !  
Curieuse réponse après une curieuse affirmation !

En copropriété verticale, les balcons sont le plus souvent ferrailés dans la structure du gros oeuvre puis bétonnés. Le béton n'est pas imperméable d'où le besoin de faire un traitement d'étanchéité en surface, et aussi le long de l'immeuble du fait des possibles fissures. Ce traitement est généralement fait avant la pose d'un revêtement comme un carrelage, de la moquette de pierre ou autre ...  
C'est un problème général qui concerne des tas de copropriétés. Il n'a rien de particulier.

-----  
Par yapasdequoi

Non obligatoire, l'étanchéité des balcons reste fortement recommandée....  
[url=https://etancheiteinfo.fr/technique/fiches-pratiques/820/l-etancheite-des-balcons]https://etancheiteinfo.fr/technique/fiches-pratiques/820/l-etancheite-des-balcons[/url]

-----  
Par AGeorges

Bonjour,

Il y a eu régulièrement, ces dernières années, des cas d'effondrement de balcon. Il est donc probable que les normes pourraient évoluer pour plus de rigueur.  
En tous cas, le document technique qui précède précise bien les dégâts que peuvent causer la non-considération de l'étanchéité d'un balcon.

-----  
Par yapasdequoi

J'ai cité ce texte qui semble propre à clarifier le sujet sur le plan technique et patrimonial. Ce n'est plus une question juridique.

-----  
Par Ernicio

Merci à tous les deux pour ces échanges. Je me permets de revenir sur la question initiale de savoir si deux devis sont bien exigibles. Il semblerait que oui, est-ce vous d'accord là-dessus ?

Je précise que les deux bâtiments ne sont pas identiques, que la répartition des tantièmes n'est pas linéaire entre les deux bâtiments, et aussi que certaines façades et pignons nécessitent bien plus de soins que d'autres.

Dans le cas où deux votes sont proposés, un par bâtiment, mais en se basant sur le même devis en bloc commun aux deux bâtiments qui n'exprime pas les besoins spécifiques de chacun d'entre eux, cela est-il contestable ?

-----  
Par yapasdequoi

Deux devis ou bien un seul devis détaillé par bâtiment avec éventuellement précision pour les parties privatives. Si c'est un seul devis il est voté par tous en une fois, mais la répartition se fera selon les détails. Si un devis par bâtiment vote séparément. C'est logique, non ?

Et tout peut être contesté. C'est l'objet de l'article 42. Ensuite le résultat de la contestation n'est jamais garanti.

-----  
Par Ernicio

Merci yapasdequoi. Oui, je trouve cela logique également, pour autant ce n'est pas ce qui est prévu dans le cadre de ma prochaine AG.

Il y a un seul devis qui parle de la totalité et ne précise pas le détail par bâtiment.

D'où ma question à propos d'une éventuelle contestation : car si les copropriétaires valident ce devis et les travaux associés, dans la mesure où nous aurions dû avoir le détail par bâtiment afin que la répartition des coûts par copropriétaires soit correcte - ce qui n'est pas le cas en l'état, une validation du syndicat des copropriétaires en AG surpasse-t-elle tout cela ?

-----  
Par yapasdequoi

Alors votez contre et prenez un avocat pour contester la décision selon l'article 42. Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Ensuite chaque copropriétaire individuellement pourra contester individuellement la répartition pendant 5 ans. Vous pouvez souligner ce point avant le vote... Certains pourraient réfléchir.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Ernicio,

La logique élémentaire veut que s'il y a un vote par bâtiment, il peut se produire que l'un accepte et l'autre pas. Or un devis de ravalement/isolation présente quelques caractéristiques particulières. Par exemple, allez-vous tout échafauder en même temps, ou allez-vous étaler dans le temps, avec un démontage/remontage de l'échafaudage ?

Si vous faites les deux immeubles en même temps, il faudra doubler les équipes. Toutes ces décisions ont une incidence sur le devis, et couper en deux un devis global n'a pas de sens. Toutes les opérations de financement et donc liées à un accord sur le coût ne peuvent que fluctuer, les fonds travaux n'ont pas forcément la même valeur, et les aides de l'état peuvent varier selon les investissements individuels probablement différents d'un immeuble à l'autre.

Pour moi, il est clair qu'il faut gérer cela comme deux opérations séparées.

Tout de même, du fait de la similitude, il est peu probable que les enjeux financiers soient très différents, et le processus complet va tout de même prendre du temps.

Une première AG peut établir le principe d'un accord global sur une somme approchée, mais si vous avez des aides, il y a encore du travail derrière pour monter les dossiers.

Cela permettrait de regrouper les accords individuels avec une résolution précise par bâtiment avec cette fois deux devis. La contestation devient inutile, il suffit de modifier un peu le texte de la résolution unique prévue pour l'adapter. Et si l'espace de temps entre deux AG est trop grand, vous pouvez toujours en prévoir une "spéciale travaux" pour décider. Le coût, par rapport à celui des travaux reste bien faible.

-----  
Par Ernicio

Une fois de plus, merci à vous deux d'avoir pris le temps de détailler ainsi vos argumentations. Je pense avoir obtenu les éléments de réponse que je cherchais. Très belle journée !

-----  
Par AGeorges

Ernicio,

Si vous me permettez, je vais insister sur le côté incomplet de votre question, lié au fait suivant :

On ne vote pas des travaux sans voter leur financement, la rémunération du Syndic et la possible assurance associée. La loi est claire, tout doit être voté en même temps.

Un devis va vous donner le coût des travaux, et s'il est bien "travaillé" (comme dans un audit thermique par exemple) vous fournir des informations précises sur les aides, tout à fait intéressantes en cas d'isolation du type ITE. Parler de 25% des travaux financés par l'état n'a rien d'exagéré.

Vous pouvez aussi contracter un PTZ que vous payerez partiellement avec vos économies d'énergie.

Un dossier financier complet doit donc accompagner le devis de travaux. Sachant que la situation individuelle de chaque copropriétaire va intervenir (plafond individuel des aides, pas d'aides pour les lots professionnels, consommation préalable de leur plafond d'aide par certains copropriétaires, etc).

Le devis de travaux n'est que la partie émergée de l'iceberg .

-----  
Par Ernicio

Merci d'avoir rebondi sur ces points AGeorges, ils sont validés à ceci près que dans notre cas, ce ne sont pas des travaux d'amélioration énergétique donc aucune aide de l'état.

Le seul hic qui m'embête vraiment, c'est que le devis soit un devis global qui englobe la totalité des travaux sans détailler les besoins propres à chaque bâtiment - qui sont bien différents. Pour le reste, rien à redire. J'ai donc indiqué au syndic que cela n'allait pas et qu'il fallait indiquer à l'architecte la nécessité de faire deux devis distincts, ou bien un devis dans lequel apparaissent clairement les cours bâtiment 1 et les coûts bâtiment 2, dans le cas notamment où les copropriétaires de l'un des deux bâtiments rejetteraient les résolutions liées aux travaux.

Réponse du syndic : je ne connais absolument rien à la loi (une fois de plus).

Dans l'absolu, ce n'est pas tant d'avoir un seul devis qui me dérange, mais plutôt que les besoins d'un bâtiment à l'autre différent tellement qu'il serait injuste que tous les copropriétaires paient les travaux de certains. Et ce d'autant plus quand notre règlement de copropriété est très explicite sur ces charges spéciales par bâtiment.

-----  
Par yapasdequoi

Réponse du syndic : je ne connais absolument rien à la loi (une fois de plus).  
sic !!!!

Changez de syndic au plus tôt. ça vous évitera des réponses stupides de ce genre....

-----  
Par AGeorges

Réponse du syndic : je ne connais absolument rien à la loi (une fois de plus).

C'est un gag ?

Votre règlement de copropriété définit quelles sont les charges communes générales et le cas échéant quels sont les éléments de "construction" qui relèvent de tous les copropriétaires, par exemple, les travaux du sol entre les bâtiments,

les voies, les jardins.

Pour le reste, votre RCP définit des bâtiments indépendants qui ne relèvent pas de la communauté mais des copropriétaires de lots dans chaque bâtiment.

Un traitement dissocié est obligatoire. Cela concerne TOUS les éléments définis indépendamment dans votre RCP. Il n'y a pas à connaître la loi. Votre loi est votre RCP. Il dit que les bâtiments sont indépendants, vous ne pouvez pas les traiter comme un tout. Il faut un devis par bâtiment, et pourquoi pas un contrat de nettoyage par bâtiment, etc. Tout ce que le RCP ne dit pas comme commun ...