Charges copro sur garage que je n ai pas

Par Peps66

Bonjour,
Je viens d acheter un appartement.
Je n ai ni garage ni place de parking
Dois je participer aux frais des travaux prévus ?
Merci pour votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour,

Les travaux concernent-ils uniquement le parking ?

Et votre règlement de copropriété a-t-il prévu des charges spéciales pour le parking ou tout est en charges générales ?

Que dit la résolution votée sur la répartition du montant ?

Par Peps66

Merci pour votre réponse
Il y a environ 2000 euros de travaux liés aux garages et parkings sur 3000 euros de travaux sur la totalité de l immeuble.

Les charges travaux et depenses parking/garage sont incluses dans la totalité des charges de l imleuble

Je ne trouve pas cela normal mais je dois m y plier

Par yapasdequoi

Avez vous vérifié sur le règlement de copropriété ?
S'il n'y a pas de charges spéciales, en effet, vous devrez payer votre quote part de ces travaux.

Article 10
"Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges."

Mais vous ne répondez pas aux questions....

Par AGeorges

Bonsoir Peps,

Question :
Les garages ou places de parking sont-ils 'lotis', avec des tantièmes associés ?

Si oui, ce sont des parties privatives et les travaux réalisés pour eux ne sont pas des charges 'communes'.

Par yapasdequoi

Si oui, ce sont des parties privatives et les travaux réalisés pour eux ne sont pas des charges 'communes'.
??? Je ne suis pas ce raisonnement.
On ne vote pas des travaux privatifs en AG.
S'il n'y a pas de grilles de charges spéciales parking dans le RC, La répartition est faites selon les tantièmes généraux, que ce soit pour les lots parking, les lots appartement ou même les lots cave.

Par AGeorges

Sans RdC, il est difficile d'être précis.

Disons que je fait référence au critère d'utilité, article 10.

Par yapasdequoi

Et sans savoir non plus la nature des travaux.
Par exemple s'il s'agit de refaire l'éclairage du sous-sol, c'est un équipement commun, et non privatif.

Par AGeorges

Il est aussi malheureusement pas rare que les pratiques réelles des syndics ne respectent pas le RdC. Pour des raisons simplificatrices (mais illégales dit CoproConseils).

Exemple : des petits travaux sur des toits de garages 'privés' (lotis et avec compte de charges à part) qui 'passent' dans les travaux divers à la charge de tous.

Autre exemple : des tantièmes 'garages' qui servent à alimenter un fonds travaux destiné à ravaler l'immeuble (mais pas les garages). ET quand on demande au Syndic de gérer un compte travaux à part, réservé aux garages, il fait la sourde oreille.

Par yapasdequoi

Concernant vos 2 exemples :
- ces toits sont-ils privatifs ou communs ? çà change tout !
- les sommes du fond travaux sont collectées aux tantièmes généraux, mais doivent être dépensés aux tantièmes spéciaux s'il y a lieu. Les logiciels des syndics sont à ce jour à peu près tous à jour et capables de le faire.
Mais dans tous les cas, le conseil syndical doit rester vigilant et vérifier que les imputations sont conformes au règlement de copropriété, et l'AG ne doit pas approuver les comptes aveuglément.
C'est la base...

Par AGeorges

Merci de vous intéresser à mes petits soucis

Les garages sont des bâtiments indépendants. Ils ne partagent donc pas de toit avec les immeubles, mais uniquement entre eux (environ 1 toit pour 5 à 6 garages). Il y a plusieurs blocs garages. Le RdC défini leur gestion comme indépendante, mais groupée. Quand on répare un toit d'un bloc, la dépense est répartie sur tous les garages.

Enfin ça, c'est la théorie. En pratique, j'ai été surpris de voir que le compte garage était à 0 chaque année depuis 10 ans, alors qu'il y a eu des réparations de faites. Comme les sommes n'étaient pas trop importantes, elles ont été groupées avec d'autre petits travaux sur les immeubles par facilité !

Pour le second exemple, l'histoire du fonds travaux, rien n'a jamais été fait pour distinguer les collectes de fonds "garages" (soit donc sur la base des tantièmes garages) de la partie immeuble. Pourtant, un simple calcul de prorata le permettrait.
Mieux encore, de gros travaux ont eu lieu récemment sur ces garages et le syndic n'a même pas proposé de financer une partie avec le fonds.

La plupart des Conseillers ne comprennent rien à tout ça, et quand je leur en parle ils disent que j'essaye d'imposer mes opinions. Comme si les lois étaient juste une vision personnelle, et en plus, souvent d'ordre public, ces lois !

Par isernon

bonjour,

quand une A.G. vote des travaux, elle doit voter le mode de financement de ces travaux.

le président de l'A.G. choisi par elle, doit y veiller et ne pas laisser le syndic décider seul.

c'est votre A.G. qui élit les conseillers syndicaux qui n'y connaissent rien; il faut vous présenter comme conseiller syndical.

salutations

Par yapasdequoi

En effet... C'est le Conseil Syndical qui veille au grain !
La mission du président de l'AG s'arrête à la fin de l'AG.
Parfois c'est la même personne qui est aussi Président du CS.
Et en vertu de l'article 21, le CS
"assiste le syndic et contrôle sa gestion."

Si on élit des brêles, on a le résultat qu'on mérite...

Par AGeorges

Réponses à Isernon
quand une A.G. vote des travaux, elle doit voter le mode de financement de ces travaux.
Bien sûr, c'est la théorie (et la loi). Mais quand on a affaire à une AG par correspondance et que le Syndic ne propose pas les bonnes résolutions ... Bien sûr, également, l'ordre du jour doit être discuté avec le CS, mais si le Syndic en décide tout seul et que le CS est informé en même temps que la copropriété ...

le président de l'A.G. choisi par elle, doit y veiller et ne pas laisser le syndic décider seul.
Par correspondance, le Président de séance est le Président du CS. Il n'est donc pas 'choisi' pour sa compétence de gestion d'AG. Et quand vous avez des nanards au CS, incapables d'apprendre le métier ou non intéressés, venus là pour être au courant et avoir du 'pouvoir' (hum!), ils élisent quelqu'un qui les représente.

c'est votre A.G. qui élit les conseillers syndicaux qui n'y connaissent rien; il faut vous présenter comme conseiller syndical.
C'est ce que j'ai fait, en essayant poliment et gentiment d'expliquer comment la loi définissait les fonctions du CS et du Syndic vis-à-vis de l'AG.
Etant presque seul et minoritaire, et le plus souvent privé du droit à la parole (car respectant la démocratie), cela n'a abouti à rien, et les conseillers en place ont juste fait une campagne de dénigrement pour que je ne sois pas réélu. En plus, depuis, aucune élection du CS n'a été faite dans le respect des lois. Pour un simple particulier, faire des procès sous 42, avec avocat à payer, à chaque AG n'est pas accessible.
Dans une copro, souvent, les personnes compétentes sont fort occupées, c'est bien dommage.

Par AGeorges

Réponses à Yapasdequoi
En effet... C'est le Conseil Syndical qui veille au grain !
Sous le prétexte de bénévolat, se limiter à expliquer pourquoi le CS aurait dû ou n'aurait pas dû faire ceci ou cela est très mal accepté. Cela dégénère vite en pugilat. Il y a des bénévoles élus depuis 10 ans au CS et qui ne connaissent toujours pas les loi. Avec le système par correspondance, l'AG-2 a été sollicitée pour élire "Le Conseil Syndical", UNE seule ligne dans le formulaire de vote. Il en a été déduit que le conseil sortant était réélu !
A l'AG-1, tous les sortants ont été listés, sans s'occuper de savoir s'il étaient candidats ou pas. Ils ont eu droit à UNE ligne article 25 dans le formulaire et ont été déclarés élus sous article 24 (second vote).

La mission du président de l'AG s'arrête à la fin de l'AG.
Parfois c'est la même personne qui est aussi Président du CS.

C'est le cas. Et les exactions continuent ...

Et en vertu de l'article 21, le CS

"assiste le syndic et contrôle sa gestion."

Si on élit des brêles, on a le résultat qu'on mérite...

Chez nous, aucun contrôle. Pendant longtemps, même, le Syndic a refusé de communiquer les relevés bancaires (pour suivre l'exécution du budget), ce n'est qu'après menaces et calcul de pénalités (décret de mai 2019) que les documents sont devenus disponibles dans l'intranet (sans le dire).

Mais comment (et par correspondance c'est juste impossible), expliquer au Syndicat qu'un conseiller est une brêle sans déclencher une guerre de clocher ? J'ai essayé d'expliquer par contour, sans visées individuelles, mais cela n'a pas eu d'impact, sauf avec une minorité de copros, insuffisante pour faire changer les choses ...
Comme disait Rudyard Kipling, un mensonge va faire le tour de la planète avant que la vérité ait le temps d'enfiler ses bottes.

Merci pour vos interventions. N'avons-nous pas un peu pollué le sujet initial ???

Et attendons des nouvelles du RdC de la plaignante initiale, a qui, je le répète, l'article 10 pourrait apporter quelque secours, sans doute pas pour hier, mais pour demain ?