



## Charges de Copropriété inégales

-----  
Par Calou12

Bonjour

Merci de m'accueillir sur ce forum.

Je suis propriétaire depuis avril 2022 d'un T2 dans une copropriété composée de T2 de T3 et de studio

Les charges de copropriété sont du simple au double voir plus pour les studios et mon T2 ; car les studios sont en fait d'anciens celliers réhabilités en studio.

Le syndic n'arrive pas à harmoniser les charges en fonction des tantièmes malgré le fait qu'il a fait passer un géomètre.

Les propriétaires s'opposent à toute harmonisation. Du coup les travaux de ravalement sont bloqués les "T2 " ne voulant pas tout payer

Quels sont mes recours ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le syndic doit appliquer le règlement de copropriété, il faut l'unanimité pour modifier la grille des charges.

Article 11 de la loi 65-557

Modifié par Ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019 - art. 35 (VD)

Sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Il aurait été judicieux lors de la transformation des celliers en studios de faire en même temps la refonte de la grille des charges...

Maintenant seule une action en justice peut le permettre, car vous n'aurez jamais l'unanimité.

Les travaux de ravalement ont-ils été votés ? Si oui, les copropriétaires ne peuvent pas refuser de payer.

-----  
Par Calou12

-----  
Par Property Manager

BONJOUR marque de politesse CG du forum

Il existe un calculateur qui calcule les tantièmes en pourcentage. Cela pourra vous aider à y voir plus clair.

[url=https://oownee.com/blog/info-news/calculatrice-quote]https://oownee.com/blog/info-news/calculatrice-quote[/url]

-----  
Par Urbicande75

Bonjour,

Que voulez-vous dire par "n'arrive pas à harmoniser les charges en fonction des tantièmes"

Il n'applique pas les tantièmes ? ou vous trouvez que les tantièmes des studios sont trop bas par rapport aux tantièmes des T2/T3 ?

Comme dit, Yapasdequoi, si vous souhaitez modifier les tantièmes, c'est compliqué et nécessite l'unanimité.

En revanche, si il n'applique pas les tantièmes, c'est une faute du syndic, il doit appliquer la grille de charges.

Même une action en justice n'est pas gagnée car en principe il faut une modification de la consistance des parties privatives, cela aurait du être fait lorsque et si la transformation des celliers a nécessité un passage en AG.