



Contradiction dans le règlement de ma copropriété

Par Visiteur

Ma copropriété comprend des espaces verts communs et des jardins avec droit de jouissance exclusive pour certains lots. L'état descriptif de division est clair.

Cependant concernant la répartition des charges, il y a une contradiction. Le règlement stipule :

"(..)

ARTICLE 2 - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

(..)

JARDINS

(..)

Deux factures distinctes devront être établies par le jardinier nommé par le Syndic, l'une pour les espaces verts communs l'autre pour les espaces verts à jouissance privative, en fonction du travail effectué pour chaque partie.

(..)

Pour les jardins privatifs, la répartition se fera (...) conformément au tableau intitulé "CHARGES SPECIALES ENTRETIEN DES JARDINS".

(..)

ARTICLE 107 - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Les dispositions du présent article ont pour objet :

- de définir les différentes catégories de charges,

- et, pour chacune des catégories, de fixer les lots entre lesquels elles doivent être réparties, ainsi que la quotité que devra en supporter chacun des lots.

(..)

CHARGES GENERALES

Définition

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative, mais dans la mesure où ces dépenses ne seraient pas prises en charge par une union de syndicats :

(..)

- Les dépenses nécessitées par l'entretien, la réfection, les frais de plantation, les frais d'entretien des espaces verts dans la proportion de 38%

(..)

Répartition

Les charges communes generales (..) seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts de tantièmes généraux.

(..)

CHARGES SPECIALES AFFERENTES AU JARDINS DONT CERTAINS LOTS BENEFICIENT DE LA JOUISSANCE EXCLUSIVE

Définition

Les charges afférentes aux jardins dont certains lots bénéficient de la jouissance exclusive comprendront :

- l'entretien courant des jardins.

Répartition

Ces répartitions seront faites conformément aux indications figurant dans le tableau ci-après sous la rubrique : charges spéciales "entretien des jardins"

CHARGES SPECIALES ENTRETIEN DES JARDINS

(dans la proportion de 62% des charges d'ensemble jardins-espaces verts)

LOTS.... Tantième

[le tableau indique les tantièmes spéciaux]"

La contradiction vient du fait que les charges spéciales d'après leur définition correspondent à l'entretien des jardins (soit 7 776? HT d'après la facture jardins) mais ensuite on lit "dans la proportion des 62% des charges d'ensemble" (soit 15 974? d'après 62% du total des 2 factures).

Question : que doit faire le syndic ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

La contradiction vient du fait que les charges spéciales d'après leur définition correspondent à l'entretien des jardins (soit 7 776? HT d'après la facture jardins) mais ensuite on lit "dans la proportion des 62% des charges d'ensemble" (soit 15 974? d'après 62% du total des 2 factures).

Question : que doit faire le syndic ?

Vous avez raison, votre règlement de copropriété est très mal écrit. C'est la première fois que j'en vois un avec des pourcentages dont j'avoue ne pas comprends l'utilité.

De facto, Tous les copropriétaires doivent payer les charges générales en fonction de leurs tantièmes. Pour les charges spéciales des jardins à jouissance exclusive, ce sont uniquement les propriétaires bénéficiant de ces jardins qui doivent participer.

Mon avis est que vous devez oublier cette histoire de pourcentage qui n'amène rien à l'affaire.

Très cordialement,

Je reste à votre entière disposition.