Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Modification de la répartition des charges de

Par niko53

Bonjour,

Je vous écris pour un renseignement. J'habite une résidence comportant 8 bâtiments. Certaines charges sont générales et d'autres sont des charges batiment.

Nous avons eu une énorme fissure sur une des dalles d'un des bâtiments. Le ?églement tel qu'il est écrit aujourd'hui fait que seuls les résidents du bâtiment en question auraient dû payer. Or, à 40.000 euros pour 16 copropriétaires, ça faisait cher. Nous avons préféré ventiler ces travaux sur toute la copropriété par solidarité, même si ça ne respectait pas notre réglement intérieur. Nous avons expliqué que le sol est un bien commun, cette fissure est dû à un mouvement du sol donc tout le monde paye. Cet argument est discutable.

Du coup, cette année, nous allons faire voter une modification consistant à dire qu'à l'avenir, s'il y a des travaux sur une dalle du à un mouvement de terrain, la charge bâtiment passe en charge générale. Tout travaux sur dalle suite à un mouvement de sol serait donc ventilé sur tous les copropriétaires.

Cette nouvelle répartition des charges modifie notre réglement de copropriété.

Ça doit être voté à l'article 25 ou à l'unanimité de l'article 26 ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Une AG peut voter une répartition de travaux différente de celle du règlement de copropriété, et si personne ne conteste dans les 2 mois, c'est applicable.

Ensuite pour modifier la répartition des charges dans le RDC, et sans que ce soit à l'occasion de travaux, c'est l'unanimité qui doit être obtenue.

C'est l'article 11
Article 11
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.

Par AGeorges

Bonjour Niko,

Nous avons expliqué que le sol est un bien commun, cette fissure est dû à un mouvement du sol donc tout le monde paye. Cet argument est discutable.

A mon avis, NON. L'argument est très valide.
Le sol sur lequel il est bâti ne fait pas partie du bâtiment lui-même. Le problème ayant l'origine dans le sol, les travaux associés restent à la charge de tous. Cela peut concerner aussi bien la dalle que les conséquences des mouvements de la dalle.

Pour ma part, je ne vois donc aucune utilité à modifier le Règlement de Copropriété, ce qui reste une démarche lourde.

Techniquement, la meilleure solution semble être une injection de résines.

Côté coût, voyez si vous êtes dans une zone où, par exemple la nature argileuse du sol provoque des retraits et est considéré comme une catastrophe naturelle, auquel cas une assurance peut intervenir.

Par Nihilscio

Bonjour,

Cet argument est discutable.
Il est plus que discutable. Il ne vaut juridiquement strictement rien. Ce n'est pas le sol qui est à réparer, c'est le bâtiment et les réparations des bâtiments se répartissent par bâtiment.

Pour modifier la répartition des charges, il faut l'unanimité, c'est à dire 100 % des voix de tous les copropriétaires. "unanimité de l'article 26" est une expression dénuée de sens.

Par AGeorges

Bonjour Niko,

Pour moi, l'argument précédent ne vaut absolument rien.
Mon raisonnement est le suivant :
Si c'était le cas, les assurances "catastrophe naturelle" dues pour un retrait du sol lié à la sécheresse n'existeraient pas.
Au prétexte que ce n'est pas le sol qui est à réparer mais le bâtiment qui est au-dessus.

Comme ces assurances existent, qu'elles ont été maintes fois sollicitées et qu'elles ont payé, vous pensez bien que les Cies d'assurance ne se seraient pas privées de rejeter le sinistre si cela était juridiquement possible.

Mais bien sûr, le retrait du sol doit être mis en cause par une expertise comme étant à l'origine des fissures.

C'est un AVIS.

Par yapasdequoi

Nous avons préféré ventiler ces travaux sur toute la copropriété par solidarité
Si cette décision a été validée par l'AG, comme elle pouvait le faire selon l'article 11, et que personne ne l'a contesté dans les 2 mois, il n'y a plus rien à ajouter ni à argumenter à ce sujet.

Modifier votre RDC pour modifier la répartition des charges exige l'unanimité, et si vous l'obtenez va vous coûter assez cher.
Faites plutôt confiance aux copropriétaires de décider ce qui leur semblera le plus équitable si jamais le problème se repose.

Et n'hésitez pas à faire une déclaration de sinistre à votre assureur si l'état de catastrophe naturelle est déclaré, ce qui n'est a priori pas le cas présenté ici.

Par Nihilscio

Si le bâtiment a été endommagé à la suite d'une catastrophe naturelle reconnue par arrêté ministériel, l'assurance de l'immeuble indemnisera le syndicat des copropriétaires et l'indemnisation sera répartie en « charges bâtiment » entre les copropriétaires de ce bâtiment.
Si le bâtiment est endommagé par la chute d'un satellite, il faut mettre en jeu la responsabilité du propriétaire du satellite et l'indemnisation du syndicat des copropriétaires sera répartie de même en « charges bâtiment ».
Si le bâtiment est endommagé à cause d'un vice du sol et qu'il est encore sous garantie décennale, le syndicat sera indemnisé par l'assurance dommages-ouvrage ou l'assurance en garantie décennale du constructeur et l'indemnisation sera répartie en « charges bâtiment ».

Il serait parfaitement légal de supprimer la grille de charges « bâtiment » et de mutualiser désormais l'entretien de chaque bâtiment sur l'ensemble des copropriétaires. La décision devrait néanmoins être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. A défaut d'unanimité, la décision serait contestable par tout opposant ou absent non représenté pendant deux mois à compter de la notification du procès verbal. A défaut de contestation dans ce délai, la modification du règlement, légale en soi, s'imposerait même adoptée irrégulièrement.

Le projet qui sera soumis à la prochaine assemblée générale est en soi incompatible avec l'article 10 de la loi 65-557 du

10 juillet 1965. La modification du règlement de copropriété qui résulterait de son adoption serait susceptible d'être reconnue judiciairement nulle et non écrite sans limite de temps, même par voie d'exception par un copropriétaire qui contesterait son compte personnel de copropriétaire, une approbation des comptes ne portant pas sur la répartition des dépenses.