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

Copropriété - Quantification de tantièmes parking/garage

Par AGeorges

Bonjour,
Pour simplifier, sans ascenseur, ni notion d'étage, la valorisation en tantièmes des appartements d'une copropriété est en général faite sur le métrage.

Dans ce cas, est-il normal de valoriser également des parkings extérieurs ou des garages couverts suivant la même règle, sachant que la loi parle plutôt de 'valeur' réciproque et que le m2 de garage couvert vaut en général le 1/3 ou le 1/4 de celui d'un appartement et le parking découvert encore moins ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous avez certainement lu l'article 10 qui dit :
"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."

Il faudrait se reporter à ces précisions dans votre règlement.

Par AGeorges

Merci pour la réponse.

Notre RdC date des années 50. Il fixe une répartition de charges via un découpage des tantièmes sur des bases non précisées, mais qui utilisent uniquement le métrage. Il suffit de faire quelques règles de trois pour le vérifier.
Grosso Modo, le RdC se réfère à un tableau à quelques colonnes, une pour chaque type de charge.

Comme il doit être audité prochainement, ce sera l'occasion de corriger ce qui n'est pas bon, mais il vaut mieux tout de même s'appuyer sur des lois ou jurisprudences pour remettre tout ça d'aplomb.

A l'analyse, en valeur financière, les tantièmes garage sont trois fois trop 'lourds' mais aucun copropriétaire de garage ne s'en est plaint, d'autant que si l'on change, ce qui ne sera pas payé en tant que garage sera reporté sur les appartements. Et globalement, il y a très peu ce copros qui n'ont qu'un garage (suite à des ventes/achats morcelés). Il y a tout de même environ 2/3 des copros qui n'ont pas de garage et qui pourraient donc voter CONTRE un ajustement des tantièmes. Ce qui obligerait les copros 'garage seul' à aller en justice pour réduire leurs charges de l'ordre de 200? par an, pas forcément intéressant.

Connaissez-vous des règles dans d'autres copros pour ce type de lot ?

Par coproleclos

Bonjour,

C'est le géomètre-expert qui fixe la valeur des tantièmes, non seulement au vue des m² mais également de la notion d'étage, de l'éclairement des locaux nombre de fenêtres), de la situation du lot (différente pour un appart et un parking couvert ou non, en surface ou souterrain, du type de lot (un appart et un grenier ou un garage, etc.

Il applique un coefficient de pondération aux tantièmes selon les exemples de critères exposés.

Deux appart à des étages différents, ou au même étage, pourront avoir des tantièmes différents, et donc des charges différentes.

Vous devriez trouver ce coeff dans la grille récapitulative des charges de toutes natures.

Bien à vous.

Par yapasdequoi

Pour modifier les tantièmes il faudra l'unanimité.
Vous êtes assez mal parti : votre audit (qui a eu cette drôle d'idée ?) risque de ne servir à rien.

Par AGeorges

(qui a eu cette drôle d'idée ?)

C'est le Congrès !

En votant des lois qui rendent invalides les règlements de Copropriété antérieurs. Alors de temps en temps, ces lois demandent au Syndic de mettre cette notion d'Audit au programme d'une AG.
Ceci n'est pas limité aux tantièmes, évidemment.
Les vieilles copropriétés qui ont un RdC qui date des années '50 (enfin, 1950, n'est-ce pas) ne sont pas forcément consciente de ce qui est légal ou pas. C'est le Syndic qui a ajouté cette résolution, et, en soi, je ne trouve pas que ce soit une mauvaise idée.
L'audit est censé indiquer quels points du RdC ne sont plus valides. Pour l'instant, je ne sais pas si chaque sujet fera l'objet d'un vote à part. Si tout était groupé, pas de doute que vous avez tout à fait raison, ça ne passera jamais ...

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous devez avoir deux documents distincts qui sont probablement réunis en un seul volume, l'état descriptif de division d'une part et le règlement de copropriété d'autre part.

L'EDD fixe les quotes-parts de parties communes des différents copropriétaires. Ils sont intangibles.
Le règlement de copropriété fixe les quotes-parts de charges. Celles-ci ne peuvent être modifiées que sur décision prise en assemblée générale à l'unanimité des copropriétaires ou sur décision de justice : article 11 de la loi du 10 juillet 1965.
Le juge ne peut modifier la répartition que s'il la déclare non écrite, ce qui sera très difficile parce que l'article 5 qui porte sur le calcul de la répartition est supplétif.

Par AGeorges

@Coproleclos

Merci pour vos précisions.

J'ai fini par retrouver le tableau de répartition des charges, mais il ne contient aucun coefficient. A mon avis, la profession de géomètre-expert ne devait pas exister quand notre RdC a été rédigé !
Il y a des assignations forfaitaires de totaux de tantièmes par groupe de charges, genre 1000, 10000 et 100000 (oui, on utilise tout ça), les tantièmes globaux sont utilisés pour la répartition générale et basés sur les m2.
Par exemple, pour une entité escalier, on totalise les tantièmes généraux pour cet escalier, on calcule le coef d'un copro : son tantième général divisé par le même total escalier et on le répartit sur le total souhaité.
Par exemple, si un escalier comporte 10 lots de la même taille, chacun aura 100 et le total fera 1000. Mais bien sûr, tous nos lots sont répartis sur 4 ou 5 tailles différentes. C'est donc plus compliqué.

En fait, assez pour que le Syndic (ou son comptable) n'ait rien compris.
Ce bon vieux RdC définit précisément quelles sont les charges qui sont par escalier, par bâtiment ou générales, mais, déjà, il n'existe pas de compte de charges par bâtiment ou escalier avec des sous-comptes. Le Syndic a seulement créé un compte général escalier, et il verse dedans un peu n'importe quoi, la nature ayant horreur du vide. Certaines dépenses sont générales, d'autres pour un bâtiment, et quelques-unes pour des escaliers spécifiques mais non précisés. Et ensuite, ces dépenses sont réparties selon le total général de tous les escaliers, sur la base du tantième escalier de chaque lot. Tout cela est totalement faux. Par exemple, s'il y a un petit escalier avec 2 lots de 500 tantièmes

escalier, et un grand à-côté avec 50 lots de 20 tantièmes chacun, la répartition va faire payer aux lots du petit escalier 25 fois plus.
Je l'ai signalé avant l'AG, au CS, pendant l'AG, au comptable du Syndic. Tout le monde s'en moque, apparemment.
C'est très "rigolo" et assez incroyable.

Par yapasdequoi

Votre syndic doit avoir un logiciel qui date aussi des années 50... Vous avez envisagé de changer de syndic ?
Et si vous n'avez jamais donné de quitus (ce qui reste à vérifier) chaque copropriétaire peut contester son décompte de charges sur les 5 dernières années.
Reste à trouver un logiciel qui fera le calcul en conformité avec le RDC !

Pour ce qui est de l'audit, j'espère que vous ne payez pas trop cher cette prestation ... parce qu'il suffit de biffer tous les articles de loi de l'époque qui ont été copiés servilement (le notaire était payé à la ligne à l'époque).
Et de ne laisser que les clauses spécifiques à votre copropriété. Un Conseil Syndical digne de ce nom devrait savoir faire ça.

Et je confirme que la modification des grilles de charges est à l'unanimité, donc oubliez, ça vous fera gagner du temps.

Par AGeorges

Celles-ci ne peuvent être modifiées que sur décision prise en assemblée générale à l'unanimité des copropriétaires ou sur décision de justice : article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

Merci Nihilscio.
J'ai bien un EDD et un Rdc. Jusque là, tout va bien.
Le tableau de répartition du RdC, s'il est un peu compliqué, reste compréhensible. Encore qu'il y a eu, au fil du temps, quelques modifications de lots et que les documents établis à l'époque soient très incomplets, par exemple, en oubliant de réaligner certaines colonnes du tableau. Il y a même eu une vente de loge qui a été lotie par comparaison et non par répartition, ce qui est faux mathématiquement, mais peut ne faire dévier les résultats que de centimes. Le Syndic s'est contenté d'augmenter les totaux.

Ceci dit, le RdC n'est pas appliqué (cf message précédent). Le conseil syndical voulant pouvoir facturer quelques escaliers régulièrement dégradés, il a demandé au Syndic d'ajouter ce compte escalier et personne n'a compris à quoi ça correspondait et comment il fallait gérer ça.

Les communications normales n'ayant rien donné, comment est-il possible de forcer un Syndic à appliquer le RdC pour une répartition des charges conforme ?

Par yapasdequoi

Les voies de recours sont assez classiques.
Pour commencer un courrier RAR de mise en demeure de rectifier.
Puis éventuellement un conciliateur puis une assignation au tribunal.

Le juge nommera certainement un expert qui épluchera tout çà et rendra un avis. Vous aurez un résultat dans 2 ou 3 ans, si tout va bien.