



## Charges parties communes qui n'en sont pas vraiment

-----  
Par Nad21

Bonjour,

Tout d'abord pour cet espace d'échanges.

Je vous contacte en essayant d'être brève et précise.

Je possède un bien dans une copropriété. Il s'agit d'un petit immeuble excentré. A quelques mètres, il y a 4 autres biens superposés tous dans le même immeuble. Nous sommes 5 copropriétaires.

L'un des copropriétaires a assigné le voisin et le syndic suite à des infiltrations qui ont fortement endommagé son appartement. Il demande la prise en charge des travaux et réparation du préjudice (absence de loyers pendant 4 ans). Un expert est passé et a constaté des soucis d'entretien dans les parties privatives mais aussi dans les parties communes (fissures sur façade et non-entretien des cheneaux).

Nous avons tous payé l'avocat mandaté par le syndic et la procédure n'est pas terminée; il y a encore d'autres dépenses d'avocat à prévoir.

Ma question est la suivante:

Les problèmes constatés ne concernent pas mon immeuble mais celui de mes voisins. Les parties communes sont en réalité leurs parties communes. Alors pourquoi devrais-je partager les frais d'avocat, et éventuellement les frais issues de l'éventuelle condamnation?

Je me pose la question car lorsque mon bien avait subi des infiltrations, il était évident que je sois la seule à en supporter les charges de réparation.

D'avance merci pour les informations que vous voudrez bien m'apporter.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

La réponse est fort probablement dans votre règlement de copropriété.

Il faut relire les descriptifs des parties communes, et savoir s'il y a des parties communes "spéciales" relatives à chaque bâtiment.

Si c'est le cas, il y a aussi une grille de charges qui précise ce que chaque lot doit payer ( tantièmes) pour les charges générales et aussi pour les charges spéciales.

Et donc le syndic ne peut faire autrement que respecter cette répartition lorsqu'il décompte vos charges.

Les frais d'avocat concernent une procédure contre le syndicat, et donc sont à payer par tous aux tantièmes de charges générales.

Les frais de réparation des canalisations, fissures, cheneaux sont (peut-être) des charges spéciales.

La remise en état du logement doit être prise en charge par l'assurance du locataire ou du copropriétaire concerné, selon le montant.

Ensuite le tribunal décidera (peut-être) de dommages et intérêts que l'ensemble des copropriétaires devra payer... sauf si l'avocat lui demande de préciser que ce sont des charges spéciales aux copropriétaires de ce bâtiment.

-----  
Par Nad21

Merci pour votre retour rapide et très clair.

Il n'y a pas de mention de charges spéciales dans le règlement. En revanche, les tantièmes apparaissent bien pour

chaque lot en ce qui concerne les charges générales.

En effet, d'un côté cela m'interpellait car le bâtiment touché par les problèmes n'est pas le mien et de l'autre côté cela me rassure, si je devais être confrontée à un souci similaire sur mon immeuble. Mais je ne trouve pas la répartition, selon les cas de figure, toujours juste.

Dernière question. Est t il envisageable de nous retourner aussi contre le syndic de copropriété qui n'a jamais proposé de contrat d'entretien du bâti ou c'est peine perdue?

Merci.

-----  
Par yapasdequoi

Si tout est en charge générales, tout le monde paye aux tantièmes quel que soit le bâtiment concerné.

Non, inutile de vous "retourner" contre le syndic.

C'est à vous (ou au conseil syndical) de proposer une résolution à la prochaine AG pour effectuer des travaux (avec des devis à valider).

Il est sans doute préférable de commencer par proposer une étude pour un plan pluri-annuel de travaux.

C'est la responsabilité du syndicAT (= vous tous) pas du syndic.

Et ensuite si la majorité vote contre... c'est tant pis pour vous et votre patrimoine se dégrade inexorablement.

-----  
Par Nad21

D'accord, un grand merci pour ces explications.

Cela me permet d'y voir plus clair et de savoir où je vais et ce que je dois envisager de faire.