



Charges travaux garage en copro

Par Peps66

Bonjour

Nouvelle copropriétaire dans résidence de 29 copro

Il existe 2 bâtiments : un comprenant les appartements l'autre les parkings et garages couverts.

Je ne possède ni parking ni garage sécurisés car ils sont tous pris.

Or je viens de recevoir l'ordre du jour de l'AG et il est mentionné des travaux prévus pour la porte du garage environ 4800 euros.

Dois je participer à ces frais? Je ne me sens pas du tout concernée

Quels sont mes droits?

Puis je refuser de payer ma quote-part ?

Merci pour vos réponses

Par yapasdequoi

Bonjour,

Dois je participer à ces frais?

Si le règlement de copropriété prévoit des charges spéciales par bâtiment : NON.

Quels sont mes droits?

Lire le règlement de copropriété pour en savoir plus.

Si charges spéciales, vous ne participerez ni au vote, ni au paiement de ces travaux qui ne concernera que les propriétaires de lots de ce bâtiment.

Puis je refuser de payer ma quote-part ?

Seulement si le règlement de copropriété a prévu des charges spéciales pour ce bâtiment.

Lire ici :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313540]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313540[/url]

Article 10 Version en vigueur depuis le 01 juin 2020

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 9

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

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.

Lorsque le règlement de copropriété met à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements, il peut prévoir que ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Par AGeorges

Bonsoir Peps,

Si vous avez reçu votre convocation, elle contient forcément une partie d'états comptables.

En les analysant, vous verrez rapidement s'il existe un compte de charges spécifique pour les garages.

A moins que votre Syndic ne soit très mauvais, s'il n'y en a pas, c'est que le Règlement de Copropriété n'a rien dit sur l'isolation des charges du 2e bâtiment.

Et dans ce cas, vous devez payer.

Mais il reste possible, en vous basant sur la loi précisée par Yapasdequoi, de contester en invoquant l'absence d'usage.

Par Peps66

Bonjour,

Grand merci à Yapasdequoi et à AGeorges pour vos réponses.

J'ai relu le règlement de copro

Rien ne stipule la prise en charge des frais de travaux sur garage et parkings fermés.

Donc je devrais régler ma quote part.

Mais lors de l'Assemblée Générale je vais contester.

Est-ce possible de revoir et de modifier le règlement de copro, qui date de 1973 à la création de l'immeuble ?

Si oui comment se passe-t-il ? J'imagine que il y a un vote.

Pour mon cas, comment dois-je m'y prendre à part signifier que je ne suis pas d'accord car je n'ai pas de garage. Les autres copro vont me "sauter" dessus certains ont 2 voire 3 places de parking....ils devraient me vendre une place ...lol

Vraiment cela me fait râler de payer pour qq chose dont je n'ai pas l'utilité...

Par Nihilscio

Bonjour,

Il serait étonnant que, dans le règlement de copropriété, ne figurent pas deux grilles de charges distinctes, une pour chaque bâtiment.

Par AGeorges

Bonjour Peps,

Re-analyser votre Règlement de Copro me paraît utile. Vous avez, comme l'a dit Nihilscio, forcément une distribution des tantièmes, avec une qualification des lots (appartement, garage fermé, place de parking). Dans cette partie descriptive, il doit être dit qui est en charge de quoi.

Par exemple, vous avez réagi suite aux travaux, mais il y a forcément d'autres éléments qui ne concernent que le bâtiment des garages, comme le contrat de maintenance de la porte, l'assurance du bâtiment, la maintenance d'une bouche d'eau contre l'incendie, l'entretien des extincteurs, etc. Et donc, si rien n'est défini, cela veut dire que dans VOS charges, vous payez aussi pour ces dépenses.

Ce qui est possible est que votre Syndic ait mal appliqué votre RdC (Chez moi, c'est le cas depuis ... 50 ans ?).

Par ailleurs, quelques éléments pour votre AG, si ce n'est pas trop tard.

1. A chaque résolution est associé un compte de charges, ce qui permet de faire la distribution selon les tantièmes. Il faut que vous que vous regardiez de près ce que dit votre convocation pour ces travaux, et ce que disent les comptes sur les éléments décrits ci-dessus (maintenance, assurances)

2. On ne conteste pas en AG. On peut discuter d'une résolution, mais ensuite on vote. Si vous n'êtes pas d'accord avec les travaux et leur imputation, vous pouvez juste voter CONTRE.

3. Pour modifier le Règlement de Copro, il faut commencer par une résolution en AG (que vous avez le droit de soumettre vous-même au Syndic). Il faut un vote à une grosse majorité (difficile à obtenir), et il faut aussi que la nouvelle réaction proposée du RdC soit rédigée par un homme de loi et qu'elle soit enregistrée, puisque le RdC est un document légal. C'est une procédure lourde.

Et, en général, quand une minorité essaye de s'exclure de certaines charges, la majorité vote CONTRE et la résolution est rejetée.

4. Vous n'avez alors plus que la possibilité d'aller en justice, puisque la loi protège les minorités (je dis ça rapidement, selon ce que vous feriez, il faudrait préciser). On revient ici sur le détail de la loi précisée par Yapasdequoi, avec la notion d'utilité objective.

5. Avant d'en arriver aux extrêmes, voyez avec un spécialiste s'il n'y a vraiment rien dans votre RdC qui vous dispenserait de tout ce qui est charges et travaux sur l'autre bâtiment, et si vous trouvez quelque chose, écrivez à votre Syndic (LRAR) pour lui dire que sa répartition des charges est incorrecte et qu'il veuille bien modifier ces deux aspects dans votre compte de charges.

Par isernon

bonjour,

la modification des tantièmes mentionnés dans l'état descriptif de division nécessite, en principe, l'unanimité des copropriétaires. Il faudra ensuite modifier l'EDD mentionné dans votre R.C.

Voir ce lien :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35451>

avant d'acheter, vous pouviez poser la question de savoir à qui incombent les charges du bâtiment comprenant les parkings et garages.

salutations

Par AGeorges

@isernon

la modification des tantièmes mentionnés dans l'état descriptif de division nécessite, en principe, l'unanimité des copropriétaires. Il faudra ensuite modifier l'EDD mentionné dans votre R.C.

Ici, il n'est pas question de modifier la valorisation des lots en tantièmes. Il est juste question de savoir comment la distribution des charges a été précisée, je ne suis pas sûr que cela relève de l'EDD.

Par yapasdequoi

Le seul moyen de "Contester en AG" est de voter Contre la résolution.

Si vous souhaitez modifier la répartition des charges, notamment en créant des charges spéciales par bâtiment, c'est l'unanimité ou le tribunal.

C'est vous qui voyez.

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.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus aux alinéas précédents, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.