



Partie commune charges

Par Franck34

Bonjour,

Soit une résidence avec 6 bâtiments aux charges par bâtiments.
3 bâtiments possèdent des garages (quotité répartie par bâtiments).
BAT A 7 appart + 4 garages
BAT B 7 appart + 4 garages
BAT C 6 appart + 5 garages
les BAT A B C partagent un sous sol commun avec accès par le A.

BAT D 11 appart
BAT E 12 appart
BAT F 11 appart
Pas de sous sol

Le bout de l'accès des garages a été voté en AG pour y être transformé en local pour y faire l'assemblée générale.

Est ce que les charges communes de ce sous sol (ABC) concerne uniquement ces 3 bâtiments vu qu'il ont un descriptif comprenant les garages dans le descriptif en tant que lot et un clé de répartition dans RDC ?

Est ce que le changement de ce bout de partie commune implique une participations aux charges communes générale lors de travaux dans les sous sols des bâtiments ABC ?

J'espère n'avoir pas été trop brouillons.

Merci de votre retour !

Cordialement.
Franck

Par CLipper

Bonjour Franck,

Le bout de l'accès des garages a été voté en AG pour y être transformé en local pour y faire l'assemblée générale.

Quand il est prévu modification, transformation, création de nouveaux services communs, vaut mieux prévoir la nouvelle clé de répartition des charges (il y a des ag qui votent la répartition des frais de fonctionnement en même temps que la répartition des frais d'installation et qui du coup ne votent même plus le fait d'installer ou pas.

Si l'accès a la seule charge des ABCgarages a été modifié de surface en moins parce que cette surface est aujourd'hui commune a ABCDEF, je pense qu'il faut que ce soit acté dans le règlement de copro (par modification plan sous sol, nbre tantièmes, créations/modif clé de répartition....

Ajout: de votre situation , j'imagine que vous ne faites pas les AG au bout du chemin d'accès aux garages de ABC et qu'un local a ete aménagé ?
Peut etre préciser un peu la transformation prévue ..

Par Franck34

Bonjour Clipper,

Donc cela a été transformé en un petit local qui sert chaque année à la réunion de corpo. Il est utilisé par nous tous.

Ce que je cherche à savoir c'est est ce que cela justifie de répartir les charges des sous sols dans nos charges générales avec ce motif..

Les tantièmes n'ont pas été recalculés pour les charges des BAT A B C lors de ce vote de la résolution il y a + de 30 ans.

La transformation a été de fermer et poser une porte.

Ce local se situe en bout d'allée en un ancien emplacement qui était perdu car pas pratique pour faire demi tour avec véhicule.

Franck

Par Nihilscio

Bonjour,

Le local construit au frais de l'ensemble de la copropriété et servant à l'ensemble de la copropriété comme décidé par l'assemblée générale est une partie commune générale.

Il est vrai qu'initialement c'était un emplacement de stationnement partie commune spéciale aux copropriétaires des bâtiments A, B et C, ce qui pourrait donner motif à ces copropriétaires de revendiquer un droit de propriété sur ce local mais j'en vois mal pour eux l'intérêt qu'ils auraient à le faire, d'autant plus que, la situation datant de plus de trente ans, la prescription acquisitive a joué en faveur de l'ensemble de la copropriété.

Mon avis est que le mieux est de considérer ce local comme une partie commune générale dont l'entretien est une charge commune générale. Cela devrait faire l'objet d'un ajout au règlement de copropriété pour que ce soit bien clair pour tous.

Mais il n'y a aucune raison de ne pas appliquer strictement le règlement de copropriété en sa rédaction actuelle pour le reste du sous-sol.

Par Franck34

Bonsoir Nihilscio,

Ok ok je comprends.

Ce qui m'amène à me demander:

Le calcul des tantièmes de cette partie (local attribuée à tous) doivent il s être calculés de façon à ce que chaque copropriétaire participe selon la division de ce lot entre tous ?

Du coup ce "lot" doit il être en déduction des communs du bat A B C pour être redistribué entre tous ?

Du coup cela fait il une participation à hauteur des tantièmes que de ce lot avec un tableau de répartition spécifique ou cela s'ajoute il aux tantièmes de chacun des lots ?

(Les tantièmes n'ont jamais été modifiés...)

Cordialement.

Franck

Par yapasdequoi

Bonjour,

A l'occasion de cet aménagement, il aurait été judicieux de voter également l'intervention d'un géomètre pour mettre à jour les grilles de charges en ajoutant ce nouveau "lot" (est-ce vraiment un lot ?)

La différence doit être vraiment minime et il ne peut y avoir que de mauvaises raisons à vouloir rendre générales les charges spéciales des lots parkings.

Par CLipper

Bonsoir,

C'est peut être moi qui vous aie induit en erreur car j'ai pensé un temps que la création du local commun avait supprimé un place de parking ou un garage .

J'ai une question : comment les charges des sous sol avec les 13 garages sont elles réparties ?

(les tantièmes sont calculés sur des surfaces privatives)

Par Franck34

Bonjour,

Ben justement pour certains motifs (infiltration d'eau, fissures, réparation pompe relevage...) les charges sont réparties au général ...par le syndic qui semble ne pas trop se poser la question.

Par contre lors d'un vote pour poser une porte basculante d'accès à ces garages (car ils sont ouverts pour l'accès général) le vote a été entre les 3 bâtiments...

On y comprends plus.

Certaines fois on nous dit que c'est général pour d'autres c'est charge bâtiments alors que les garages font partie de la quotité des ces 3 bâtiments.(avec un tableau de tantièmes les reprenant)

Pour moi il manque un recalcul des tantièmes afférent à cet espace de partie commune des 3 bâtiments pour en faire une partie commune générale.

Je souhaite que ce soit juste et que l'on ne n'utilise pas ce "local" général (sans N° de lot) comme motif pour mettre les charges en général si l'on n'a pas de lot dans 1 de ces 3 bâtiment.

On essaie de comprendre...c'est compliqué. Payer oui bien sûr mais justement.

Cordialement.

Franck

Par CLipper

Bonjour,

Je crois que c'est au règlement de copro de "lister" , définir ce qui est charges générales, charges spéciales et générales à qui et spéciales à qui.

Cet aménagement d'il y a 30 ans a transformé une partie de la charge commune générale aux 3 bâtiments avec ss sol (quoi que tous les appartements des 3 bâtiments n'en ont pas l'utilité puisque moins de garages que d'appartements) en partie de charge à la charge de tous les apparts de tous les 6 bâtiments.

Pour moi, la solution n'est pas forcément de créer un lot pour ce local (c'est une partie commune ou se tient l'AG, Ce n'est pas comme si c'était une lige de concierge ou même un bureau pour le conseil syndicat)

Je pense qu'il faudrait tout mettre à plat: éplucher le RC, les clés de répartition déjà inscrites etc..

Parce que vous dites aussi que tous les occupants des 6 bâtiments passent par l'entrée du A ?!

Compliquado

Par Nihilscio

Il n'est nul besoin de tout mettre à plat, en particulier de redéfinir les tantièmes.

Il y a lieu de mentionner dans le règlement de copropriété que le local en question est une partie commune générale. Il n'y a pas lieu de définir des tantièmes de charges spécifiques pour ce local. Charges communes générales, c'est tout.

Il peut se présenter des difficultés à imputer des charges d'entretien soit sur un bâtiment soit sur l'ensemble des trois bâtiments.

Des travaux sur le gros ?uvre d'un bâtiment s'imputent sur ce bâtiment.

Il est tout à fait logique de répartir en « charges sous-sol » la porte basculante d'accès aux garages.

Pour les pompes de relevage, combien y en a-t-il ? S'il n'y en qu'une seule, il faut en répartir le coût en « charges sous-sol ». S'il y en a trois, ce serait plutôt à imputer sur le bâtiment en dessous duquel se trouve la pompe.

Il faudrait surtout que le conseil syndical prenne le temps de réfléchir avec logique sur chaque cas problématique rencontré. Il ne doit pas y en avoir des centaines. Une fois qu'il a adopté une solution, il faudra s'y tenir à l'avenir.

Il appartient à l'assemblée de se prononcer lors de l'approbation des comptes sur les solutions controversées.

Par CLipper

Il est tout à fait logique de répartir en « charges sous-sol » la porte basculante d'accès aux garages.

Franck a dit que le VOTE avait été entre les 3 bâtiments avec sous sol

Mais pour la répartition des frais d'installation?

J'ai une question : comment les charges des sous sol avec les 13 garages sont-elles réparties ?

Ben justement pour certains motifs (infiltration d'eau, fissures, réparation pompe relevage...) les charges sont réparties au général ...par le syndic qui semble ne pas trop se poser la question....

J'ai cru que c'était fait " au général "

Par Franck34

Merci de vos aiguillages enrichissants, en effet cela n'est pas simple.

Chaque bâtiment possède sa propre entrée et est indépendant.

La porte d'accès des garages n'est pour ceux-ci, d'ailleurs le vote ne l'a pas validé car trop coûteuse à partager à 3 bâtiments, du coup c'est ouvert.

L'entrée des garages est utilisée 1 fois l'an par tous pour se rendre au fond de l'allée des garages transformée en local (sans N° de lot).

Pour ce qui est de la pompe de relevage elle a été remplacée et mise en charges générales des 6 bâtiments. (Il n'y en a qu'une pour les 3 bâtiments).

Il y a eu aussi des éclats bétons à réparer sur les faces des balcons des 6 bâtiments et cela a été mis en charge générales alors que le nombre d'éclats est loin d'être égal par bâtiment.

A qui puis-je m'adresser pour avoir une lecture ferme et définitive de la répartition des charges sur cette copro ?

Merci bien !

Franck

Par CLipper

Il y a eu aussi des éclats bétons à réparer sur les faces des balcons des 6 bâtiments et cela a été mis en charge générales alors que le nombre d'éclats est loin d'être égal par bâtiment.

C'était pour faire jouer la solidarité de tous les occupants de la résidence

Ou ne pas s'embêter avec des devis par bâtiment ou pour avoir un prix plus avantageux avec un seul devis.

Vous êtes au conseil syndical ?

Ajout: quand le Règlement de copro est bien fait, ya pas 36000 lectures possibles..

Par Nihilscio

Il y a eu aussi des éclats bétons à réparer sur les faces des balcons des 6 bâtiments et cela a été mis en charge générales alors que le nombre d'éclats est loin d'être égal par bâtiment.

En toute rigueur il aurait fallu demander à l'entrepreneur, avant le début des travaux, d'établir une facture distincte pour chacun des six bâtiments.

A qui puis je m'adresser pour avoir une lecture ferme et définitive de la répartition des charges sur cette copro ?
A une association qui peut apporter aides et conseils aux conseils syndicaux. Il y en a plusieurs.

Par Franck34

Oui je suis au conseil syndical mais je ne suis pas d'accord avec eux au sujet de la répartition des charges car quand cela les arrange ils mettent au général.

Je souhaite que le RDC soit respecté selon les tableaux de répartition mais ils "l'interprètent".

C'est pour cela que je pose la question de cet espace en sous sol qu'ils utilisent pour dire qu'il est là et de ce fait c'est général.

Complicé à démêler...

Question : s'il s'avère que je suis dans le juste, comment contester une répartition si elle a été votée au général alors que les 2 mois après la notification du PV d'AG sont passés ?

Et doit-on voter (abstention) en AG si l'on est pas d'accord sur la clé de répartition ?

Cordialement.

Franck

Par yapasdequoi

Vous pouvez à titre individuel contester VOTRE décompte de charges car :

Article 45-1 du Décret 67-223

Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 38

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Ce qui permettra à votre avocat de contester sur les 5 dernières années cette répartition erronée.

A vous de savoir si les frais de procédure ne seront pas supérieurs au gain espéré.

Par Nihilscio

Bonjour,

Tout à fait. Vous pouvez toujours contester votre compte personnel sans être bloqué par le délai de forclusion de deux mois.

Vous n'avez pas forcément besoin d'un avocat et vous pouvez laisser le soin au syndic de saisir le tribunal. On vous réclame 512,50 ? et, selon votre calcul, vous ne devez que 315,16 ?. Vous payer tout simplement 315,16 ? en fournissant le calcul qui explique pourquoi. Ce sera au syndic de vous convoquer devant le tribunal s'il veut plus.

Par CLipper

Bonjour,

Et doit-on voter (abstention) en AG si l'on est pas d'accord sur la clé de répartition ?

Je crois que les clés de répartition (ou leur modification ou création parce changement effectuées dans copro) se votent à l'unanimité.

Si vous pensez qu'une clé de répartition actuelle du règlement de copro ne correspond plus à la situation, il faudrait en étudier une autre et la faire voter.

Exemple que j'ai eu: 2 escaliers qui à l'origine du règlement de copro desservent tous les apparts. Le jour où certains appartements n'ont plus été desservis pas le 2eme escalier, il a été voté une modification de la clé de répartition des charges de cet escalier. Idem pour une partie de partie commune un morceau de palier)au départ à la charge de seuls 2 apparts , vu que 1 des apparts n'avait plus besoin de cette sorte de " partie privative à 2", le bout de palier est revenu dans les charges generales de l'escalier.

Ajout:

Si le syndic choisit au petit bonheur la chance la clé de répartition à appliquer pour telles ou telles charges, c'est peut être que le règlement de copro est , on va dire, plus trop opérationnel...

Par yapasdequoi

Le vote de l'approbation des comptes en AG ne porte pas sur les répartitions.

Par Franck34

Merci je comprends mieux !

Ok Nihilscio, ça me plaît comme ça. Je vais me faire confirmer la lecture du RDC (des fois que ce soit moi qui comprenne mal..)

Oui Yapasdequoi avec un avocat ça se calcule... pas trop envie de rentrer dans une nouvelle procédure...

Ok CLipper : je n'ai pas l'intention de faire changer les Clés de répartition. je trouve que le RDC est assez complet pourtant de 1985.

Ce qui me perturbe pour comprendre l'application c'est cet espace dans les garages qui a été voté en local (sans N° d e lot... etc). C'était l'objet de ma venue ici.

Le règlement de copro est explicite mais certaines fois on peut l'interpréter... et c'est de cette interprétation que se sert le reste du CS pour arriver à ses fins c'est à dire à mettre dans les charges générales tout ce qu'il peut.

L'an dernier, il y a eu 20000 Eu pour réparer des éclats bétons et des pissettes de balcon. Le syndic a demandé verbalement lors d'une tournée si c'était ok en charges générales.... J'ai pas tilté mais c est après le vote que j'ai compris... il y en avait peu dans mon bâtiment...

Je l'ai contesté verbalement au syndic après le vote et je n'ai pas eu de réponse claire...

Ce qui me fait râler c'est d'avoir payé une prestation qui n'a même pas été faite chez moi. j'ai du le faire moi même en plus !! lol

Bref c'est pour vous montrer la manière qu'ils ont de procéder.

Là, il y a une AG en sept. Lors de la prépa du projet, il y a du parking à refaire dont le devis se compose : 10700 EU + une option 4000 Eu.(pour 4 places de plus avec traçage)

Le syndic propose uniquement le devis 14000 EU. J'ai contesté et dis qu'il me semblait falloir 2 votes. Ok il ont rectifié et mis 14000 Eu pour le 1er vote et 4000 Eu pour le 2d !!! (L'option..seule)...

A ne rien y comprendre. je m'attendais à 1 vote pour 10000 Eu et 1 vote pour l'option à 4000 Eu.....

En tout cas merci de vos réponses ça m'a beaucoup apporté et appris !

J'avais posté un commentaire sur une autre discussion que j'ai eu il y a 2 ans avec vous sur un autre sujet pour vous tenir au courant de l'évolution : "Séparation lot RDJ dans copro", je ne sais pas si vous avez vu.

Cordialement.
Franck.

Par CLipper

Bonsoir,

Lors de la prépa du projet, il y a du parking à refaire dont le devis se compose : 10700 EU + une option 4000 Eu.(pour 4 places de plus avec traçage)

Le syndic propose uniquement le devis 14000 EU. J'ai contesté et dis qu'il me semblait falloir 2 votes. Ok il ont rectifié et mis 14000 Eu pour le 1er vote et 4000 Eu pour le 2d !!! (L'option..seule)...

A ne rien y comprendre. je m'attendais à 1 vote pour 10000 Eu et 1 vote pour l'option à 4000 Eu.....

En effet c'est complètement aberrant cette façon de penser

Si les garages existants nécessitent des travaux, on vote devis de ces travaux là.

Et si projet de création de places parking, on vote sur devis création de places parking..

Mais le coup de vous dire après votre remarque, okay on vote 14 000 et 4000 séparé c'est complétement ouf..
Parce que les travaux nécessaires aux garages peuvent ne pas être votés parce que ceux qui ne veulent pas de places supplémentaires ne peuvent que voter contre ces 14000 et alors qu'ils sont d'accord pour les 10 000 des garages.

Par yapasdequoi

Une résolution en AG ne doit porter que sur un seul objet, sauf dans les cas complexes où les objets sont indissociables (exemple : choisir un syndic et voter son contrat)
Ici les 2 travaux envisagés sont indépendants et doivent faire l'objet de 2 votes séparés.
En plus, ils ne relèvent pas de la même majorité !

Par Franck34

CITATION :

Nihilscio :
"Ce sera au syndic de vous convoquer devant le tribunal s'il veut plus."

Si il laisse couler ou se cumuler ce sera récupéré si un jour je vend mon appart via le décompte via le notaire.... non ?

Comment le faire valider pour ne plus être redevable ?
Un avocat qui va assigner ?

C'était une question que je me posais....

Cordialement.

Franck.

Par Franck34

CLipper :

Dans le cas présent il s'agit de refaire l'enrobé des parkings qui est soulevé par des racines assez déformé (10000 eu) et il y a une partie optionnelle sur 4 places de parkings non urgente du tout.(4000)(je ne sais pas à qui elles appartiennent...lol).
Il y a un seul devis avec spécifié option : 4000 EU...mais un total inscrit en bas de 10000 Eu.

On verra ça le jour de l'A.G.

Cordialement.
Franck

Par yapasdequoi

Votre descriptif du devis est vraiment obscure. Vous ne pouvez pas recopier le texte de ce devis avec les montants ?
on voit mal comment 10 000 + 4000 ferait un total de 10 000 ?

L'AG devrait voter le principal et l'option séparément :
- la majorité article 24 pour l'enrobé car c'est de l'entretien
- la majorité article 25 pour l'option car c'est une amélioration, ou même article 26 s'il s'agit d'aliéner une partie commune, et aussi prévoir/voter comment elles seront gérées :
- places "visiteur" ? ou des nouveaux "lots" à créer pour ensuite les louer ou les vendre ? il peut y avoir pas mal de frais additionnels s'il faut modifier le règlement de copropriété...

Par CLipper

Bonjour,
on voit mal comment 10 000 + 4000 ferait un total de 10 000 ?
Parce que les travaux 4000e, c'est une option .

Par Franck34

Je ne peux pas mettre de copie écran ou image ici.

ce sont les racines des arbres qui soulèvent le goudron...

Oui il faut faire des travaux là n'est pas la contestation mais l'option de 4000 Eu pour faire les places d'à côté ...

le devis se présente comme ça : (à peu près)

Decriptif du travail... :

déplacement, décroutage, purge racines.... = 9520 EU HT

option

pour

4 places de plus =3839 EU TTC

TOTAL TTC = 10472 EU TTC

Je verrai ça le jour de l'AG car cela mérite rectification pour le vote.

Le voter de cette manière n'est pas correct. On verra s'il le modifie..

Cordialement

Franck

Par yapasdequoi

L syndic n'a pas le pouvoir de modifier la résolution.

Seul le président de l'AG a le droit de le faire.

Et il faut bien vérifier le calcul des votes et des majorités qui sont différentes pour l'enrobé et pour l'option.

Reste aussi à préciser à quoi mène cette option.

Simplement dessiner 4 places à la peinture sur le sol peut encore provoquer pas mal de litiges.