Cadre légal copropriété à 2

Par Amandine12

Re bonjour,

Je vis dans une copropriété à deux logements:
Nous vivons dans le logement dont nous sommes propriétaires et l'autre propriétaire loue son logement.

Je m'occupe du syndic depuis environ un an et les choses jusque là avait toujours été faite "à l'amiable" . J'ai essayé de me renseigner et souhaite me rapprocher le plus possible du cadre légal. C'est une ancienne copropriété avec un regelement qui date des années 50. Aucune AG n'a été faite en tout cas depuis 10 ans que je suis propriétaire.

Pour ce faire j'ai:

- ouvert un compte bancaire dédié.

- Demandé que pour 2024 chaque copropriétaire paye les charges au mois ou au trimestre (au choix) en fonction d'un montant estimé (je me suis basée sur les dépenses de l'année qui vient de s'écouler) avec une régularisation en fin d'année.

- Demandé à ce que chaque propriétaire paye en fonction de s part pour les charges d'eau, d'electricité des communs et d'assurance(60% pour nous et 40% pour l'autre propriétaire) et non plus moitié moitié comme ça se faisait avant.

L'autre propriétaire préfère continuer à payer comme avant au moment de chaque facture et non au mois ou au trimestre.

Est ce que ce que j'ai fait correspond au cadre légal? Que dois-je faire de plus pour m'en rapprocher au mieux?

MErci d'avance pour vos retours.

Par yapasdequoi

Bonjour,
En copropriété à 2 il y a des simplifications.
Toutefois vous devriez lire la loi n°65-557 et le décret de 67
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200[/url]
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423]https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423[/url]

Et aussi adhérer à une association pour vous assister (ce n'est pas très onéreux.) et vous aurez accès à des juristes spécialisés et à d'autres services, y compris des formations qui semblent indispensables.

Avez-vous été désigné syndic par un vote en AG ? Sinon vous êtes syndic "auto-proclamé" ?

Compte : quel est le nom du titulaire ? il faut que ce soit "syndicat de copropriété machin".

Partager les factures au fur et à mesure n'est pas illégal mais est bien plus lourd que d'avoir un budget prévisionnel, une provision initiale et une régularisation en fin d'exercice.
La répartition des charges doit se faire au prorata des tantièmes (cf article 10 ! comme indiqué sur l'autre discussion)

Et il faudrait au moins une AG par an pour valider les comptes et voter le budget prévisionnel.

Par Amandine12

Merci pour votre réponse, j'avais en effet, lu les simplifications pour les copropriétés à 2.

Concernant l'adhésions à une association je vais me renseigner car en effet je me sens bien démunie mais comme le moindre centime est source de tension..j'ai bien peur que ça soit une refus de l'autre copropriétaire.

Je n'ai pas été désignée par une AG, il n'y en a jamais eu. L'autre propriétaire a décalré du jour au lendemain qu'elle ne s'en occupait plus et a résilié tout les contrats. Je m'en occupe donc parce que je n'ai pas le choix.

Pour le compte en banque je suis la titulaire. Je vais donc demander à modifier pour faire apparaitre le syndicat.

Oui en effet je trouvais ça lourd de réclamer à chaque facture...de rappeler en cas d'oubli...c'est pourquoi je voulais faire un budget prévisionnel.

Merci pour votre réponse.

Par yapasdequoi

Pour changer l'intitulé la banque va vous demander un PV d'AG vous désignant comme syndic ...