Le syndic me fait payer pour 2 copropriétés pour un seul bien.

Par Kardiir

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un local commercial situé dans le sous sol d'un immeuble.

Ce local est accessible via un seul immeuble pour lequel je paye des charges de copropriété, jusque la rien d'anormal.

Cependant, le compteur d'eau du local est situé dans un immeuble a proximité, il n'y a aucun accès via mon local pour accéder à cet immeuble (il d'ailleurs séparé par un autre batiment de l'immeuble dans lequel se trouve mon local), cependant je paye également depuis des années les charges de copropriété (gérer par le même syndic) pour ce deuxième immeuble.

Sur le site du syndic j'ai 2 comptes avec 2 adresses pour le même bien alors même qu'il n'y a qu'une seule entrée pour accéder au local.

Est-ce normal que le syndic m'oblige a payer les charges de ce deuxième immeuble alors même que mon locataire n'utilise pas les parties communes étant donné qu'il n'y a pas d'accès ?

Merci pour vos réponses,

Cordialement,

Nicolas

Par yapasdequoi

Bonjour,
La structure de cette copropriété est complexe et vous pouvez consulter le règlement de copropriété pour connaitre exactement les charges qui incombent à ce lot.
Un immeuble "à proximité" peut très bien faire partie de la même copropriété.
Peu importe l'accès ou l'utilisation de parties communes, il faut vérifier la grille de répartition des charges, qui peuvent être "générales" ou "spéciales" (par bâtiment par exemple).

Par Kardiir

Bonjour,

merci pour votre réponse, je ne pense pas qu'il s'agisse de la même copropriété étant donné que j'ai 2 comptes, avec 2 adresses sur le site du Syndic concernant chacune 1 lot, avec 2 montant a payer à chaque appel de charge.

Je vais donc me renseigner concernant le règlement de cette deuxième copropriété et il est donc possible qu'un lot soit rattaché à deux copropriété différente ?

Cordialement,

Nicolas

Par yapasdequoi

Non ce n'est pas possible.
Par contre ce lot peut faire partie du syndicat principal et d'un syndicat secondaire.
Ou alors votre local est constitué par plusieurs lots qui ont été physiquement réunis ce qui occasionne la confusion.

Par yapasdequoi

Recopiez ici le descriptif de ces lots issus de votre acte de vente ou du règlement de copropriété.

Par Kardiir

Merci pour votre aide !

Voici le descriptif des lots dans le règlement de la première copropriété :

LOT NUMERO TROIS

Une surface commerciale située au sous-sol tenant d'un côté à l'escalier et au dégagement communs et au lot numéro un, d'autre côté au bras du Don, d'un bout à la Ville d'AMIENS, d'autre bout au lot numéro un de la copropriété des 44-46 rue du Don, comprenant :

Un local commercial, une réserve et un ensemble sanitaire.

Et les Cent treize/Millièmes du sol et des parties communes générales.

(Observation étant faite que le lot numéro un de la copropriété des 44-46 rue du Don sert de liaison entre ce lot numéro Trois et le lot numéro Trois de la copropriété des 48-50 rue du Don)

LOT NUMERO QUATRE

Une surface commerciale située au rez de chaussée tenant d'un côté à la Ville d'AMIENS, d'autre côté à l'entrée et à l'escalier communs et à la copropriété des 44-46 rue du Don, d'un bout à la rue du Hocquet sur laquelle elle porte le numéro 37, d'autre bout à la rue du Don par une passerelle enjambant le bras du Don, comprenant :

Et les Deux cent soixante deux/Millièmes du sol et des parties communes générales.

Le règlement de l'autre copropriété n'est pas présent sur le site du Syndic.

En lisant ça, je pense qu'effectivement il s'agit de plusieurs lots réuni en un seul

Cordialement,

Nicolas

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce que vous avez acheté est désigné dans l'acte de vente.
Il doit mentionner tels lot dans telle copropriété, la copropriété étant définie par un état descriptif de division.
Qu'est-il inscrit, très exactement, dans l'acte de vente ?

Par yapasdequoi

Il faut vérifier de quoi vous êtes propriétaire exactement.
Vous possédez peut être un ou plusieurs lots dans ces deux copropriétés qui sont sur des parcelles voisines.
Il devrait y avoir un syndic pour chaque copropriété, et c'est éventuellement le même qui gère les deux ... ce qui ne facilite pas la compréhension.

NB (exemple fictif): vous pouvez être propriétaire d'un lot numero 8 dans une copropriété A et d'un lot numéro 8 dans une copropriété B, mais ce n'est PAS le même bien physique, et les charges sont dues pour chacun de ces lots qui portent (par hasard) le même numéro.

Consultez aussi votre acte de vente.

Par Kardiir

Merci pour vos réponses,

Je vérifierais l'acte de vente, je ne l'ai pas sous la main actuellement.

Cordialement,

Nicolas