Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Répartition des charges - litige VMC collective

Par epzoup

Bonjour à toutes et tous,

Nous vivons avec ma compagne dans une petite copro et je suis trésorier depuis peu du syndic bénévole de l'immeuble.

Nous avons une VMC collective à remplacer à la charge de la copro. Au sein de cette copro existent des bureaux d'une société qui dispose de sa propre VMC individuelle. Ces bureaux représente environ 20% des tantièmes de la copro.

Le propriétaire des bureaux nous a prévenu qu'il ne paierait pas pour le remplacement de la VMC collective du fait qu'il n'en profite pas.

La loi fait effet de parties communes spéciales qui ne bénéficient pas à tous les copropriétaires, auxquelles sont affectées des charges spéciales que seuls les copropriétaires utilisateurs paient.

Cependant notre règlement de copropriété ne mentionne pas de parties communes spéciales ni de charges spéciales et ne précise rien au sujet des 2 VMC de l'immeuble (la VMC des bureaux + la VMC des logements), si ce n'est que l'entretien du second ?uvre (la VMC en fait partie) entre dans les charges communes générales de l'immeuble réparties en fonction des quotes part de tous les copropriétaires.

Je vais devoir faire un appel de fonds spécial pour les travaux à venir pour cette VMC. Avant cela je dois être fixé sur la répartition des charges, à savoir si la société doit payer ou non, d'autant plus qu'ils sont les plus gros payeurs.

Qu'en pensez-vous ? Est-ce qu'il faut s'appuyer sur ce règlement même si dans l'esprit il est obsolète ? Au risque de créer des tensions au sein de notre petite copropriété...

Par yapasdequoi

Bonjour,
"trésorier depuis peu du syndic bénévole de l'immeuble."
Cette fonction n'existe pas dans la loi 65-557.
Vous aidez le syndic bénévole pour sa comptabilité ? Celui-ci reste seul responsable de la gestion.

Vous n'avez pas le droit de déroger à la répartition des charges qui est définie dans le règlement de copropriété.
La décision de remplacement de VMC doit être votée en AG, à l'article 24.
Ensuite l'AG peut aussi décider selon l'article 11 une répartition spécifique.
"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."

Cependant, cette répartition sera applicable uniquement à cette dépense et l'entretien ultérieur restera aux tantièmes généraux.

Par Urbicande75

Ce sont 2 VMC collectives ? ou une VMC Privative et une VMC collective ?

Si les 2 sont communes, vous pouvez indiquer au propriétaire des bureaux que s'il doit payer pour l'entretien de la VMC logement, cela fonctionnera aussi dans l'autre sens et les logements devront payer pour l'entretien de la sienne.

En revanche, si sa VMC est privative et résulte d'un choix personnel de se déconnecter de la VMC collective, c'est son choix et il doit de toute façon continuer à payer les charges de VMC collective si il y avait accès.

Par epzoup

Bonjour,
"trésorier depuis peu du syndic bénévole de l'immeuble."
Cette fonction n'existe pas dans la loi 65-557.
Vous aidez le syndic bénévole pour sa comptabilité ? Celui-ci reste seul responsable de la gestion.

Oui effectivement, on s'est juste mis d'accord entre nous entre copropriétaires pour que je gère les comptes.

Merci à vous pour votre éclaircissement concernant la répartition des charges.

Ce sont 2 VMC collectives ? ou une VMC Privative et une VMC collective ?

Si les 2 sont communes, vous pouvez indiquer au propriétaire des bureaux que s'il doit payer pour l'entretien de la VMC logement, cela fonctionnera aussi dans l'autre sens et les logements devront payer pour l'entretien de la sienne.

En revanche, si sa VMC est privative et résulte d'un choix personnel de se déconnecter de la VMC collective, c'est son choix et il doit de toute façon continuer à payer les charges de VMC collective si il y avait accès.

Il y a une VMC collective qui ventile tous les appartemments de l'immeuble sauf les bureaux du fait qu'ils ont leur propre VMC privative (précisément parce que ce sont des bureaux, c'est ce qu'il nous a été dit mais je ne sais pas à quel point cela est vrai).

Par Urbicande75

Etrange, car si la VMC collective ne ventilait pas les bureaux dès le départ, il aurait peut-être du bénéficier d'une grille de charges selon l'utilité, et donc en être dispensé (comme les RDC pour les ascenseurs)

A vérifier, car si la répartition des charges de ventilation n'est pas conforme au critère d'utilité, autant en profiter pour mettre à plat et corriger.

https://www.clcv.org/coproprietaires/critere-dutilite-et-impossibilite-technique-de-beneficier-dun-service-collectif
"Est réputée non écrite la clause du règlement de copropriété qui contraint un lot à participer à l'entretien de la VMC dans la mesure où le syndicat ne démontre pas que le raccordement de ce lot est techniquement possible."

Il est peut-être fondé à demander d'en être dispensé. Pas simple de démêler surtout si ça date ...

Par epzoup

D'accord, intéréssant car cela nous oblige donc à revoir le règlement quoiqu'il arrive car il n'est pas adapté à la configuration de l'immeuble sachant que les VMC sont d'origine.

Cela signifie que nous devrions en théorie refaire une AG pour revoir le règlement puis le faire changer auprès d'un notaire et enfin refaire un appel de charges, autant dire que nous ne sommes pas prêts d'avoir une VMC qui fonctionne... Sachant que nous avons de plus déjà voté le remplacement de la VMC en AG avec devis à l'appui.

En attendant, une solution temporaire pourrait être trouvée en faisant voter en AG une répartition exceptionnelle des charges qui exclueraient les propriétaires des bureaux. Ainsi nous pourrions commencer les travaux au plus tôt puis modifierions le règlement dans un second temps.

Cela vous semble cohérent ?

Par Urbicande75

Certes. Vous pouvez vous appuyez sur le fait que si personne ne s'oppose à une résolution votée en AG, elle entre en vigueur ... Le risque passe du coup chez les autres copropriétaires qui pourraient ne pas comprendre / accepter, voire contester leur décompte personnel.

Ca va demander du boulot d'explications et vous n'êtes pas à l'abri d'une ou plusieurs contestations.

Par yapasdequoi

La modification de la répartition des charges ne peut se faire qu'à l'unanimité, ou en cas de travaux, lors du vote de ces travaux, et uniquement pour ces travaux.

Je vous ai cité les articles de la loi 65-557 qui s'appliquent à votre cas.

Ce commerce s'il est mécontent de devoir payer sa quote-part, peut saisir la justice, et vous verrez bien... ça va prendre un moment.
En attendant, appliquez le RDC comme si de rien n'était, et vous pouvez poursuivre pour impayés si besoin, vous serez dans votre droit, jusqu'à preuve du contraire..

Par Urbicande75

@yapasdequoi : dans le cas d'une non conformité à l'article 10 et au critère d'utilité, la jurisprudence admet une majorité abaissée selon l'article 24.

https://www.vilogi.com/le-logiciel-syndic-copropriete/modifier-la-repartition-des-charges_1-9-201-9-0-1.php

Vaut mieux passer ça qu'une action judiciaire où le syndicat va perdre par contre comme dit, ça va demander une nouvelle AG, modification des tantiemes et inscription

---
Par yapasdequoi

La jurisprudence est seulement un argument, pas une loi.
Elle ne donne aucun droit au syndic de modifier les tantièmes, même s'il en a très envie ou subit des pressions ou des menaces.
Il devra donc choisir le moindre mal pour financer cette VMC... et risquera dans tous les cas un recours en justice.

Par Urbicande75

Tout a fait, le syndic ne peut rien faire de son propre chef. C'est une AG de toute façon, soit pour voter une répartition différente et en croisant les doigts que personne ne s'oppose (si elle passe) sinon c'est AG de modification des tantièmes.

Sinon c'est dès que vous envoyez l'appel de charges, le copro va au tribunal et le syndicat perdra même si c'est dans 1 ou 2 ans (il n'a pas besoin d'attendre une AG pour contester).

Par epzoup

Merci pour vos réponses, c'est assez compliqué pour les non-initiés comme moi mais très intéressant !

Dans notre cas c'est assez épineux car la copropriété est gérée par un syndic coopératif bénévole et le propriétaire des bureaux fait lui aussi partie du conseil syndical...

Je ne sais pas quelles seraient ses options de contestation dans le cas où nous respectons le réglement et que nous lui demandons de payer les charges liées au remplacement de la VMC collective.
Faire un recours en justice contre le conseil syndical dont il fait partie ? Contre le trésorier du syndic coopératif bénévole (moi) qui est membre du conseil syndical ? Contre le président du syndic coopératif bénévole ?
La question est qui serait tenu responsable d'une mauvaise gestion ? Devrais-je me couvrir avec une assurance ?

Merci de votre aide !

Par Urbicande75

Action contre le syndicat. Si vous avez appliqué le Règlement, votre responsabilité de syndic n'est pas engagée.

Il peut aussi ne pas payer et ce sera à vous d'aller chercher l'argent probablement sans succès puisque me juge est tenu de considérer cette répartition comme non écrite.

Il est preferable de trouver une solution correcte amiable que d'engager des frais à perte. Tentez le vote d'une nouvelle répartition en AG et vous prendrez le temps de corriger lors d'une AG suivante.