Tableau de répartition des charges en copro

Par Merlin31

Bonjour,

Tout d'abord merci à ceux qui ont répondu à mes questions sur un tableau des repartitions des charges en copro qui n'était pas clair. Pour rappel bâtiment A et Cage d'escalier Bâtiment B.
Il s'avère que l'intitulé Cage d'escalier Bâtiment B renvoie au Bâtiment B.
Toutefois, ainsi que je l'ai expliqué nous sommes 3 copropriétaires dans ce bâtiment.
Mais la colonne liée au Bâtiment B (cage d'escalier Bat B) du tableau de repartition des charges n'indique que mes lots.
Or, j'ai constaté que dès que des factures sont en lien avec ce bâtiment il n'y a que moi qui paye.

Cela devrait être reparti en fonction des tantièmes de chacun des propriétaires de ce bâtiment, n'est ce pas ?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

La grille de charges du règlement de copropriété s'applique sauf si vous en obtenez la modification par un vote de l'AG à l'unanimité, ou bien par décision de justice.

Avant de vous lancer dans une procédure longue et possiblement onéreuse, consultez un avocat et un géomètre expert pour estimer l'impact financier.

Par yapasdequoi

Votre titre n'est pas clair, vous pouvez le modifier pour obtenir plus de réponses.

Par CLipper

Bonjour merlin,

Pourriez vous nous indiquer tous les tableaux de répartition de charges du règlement de copropriété, s'il vous plait..

Il s'avère que l'intitulé Cage d'escalier Bâtiment B renvoie au Bâtiment B.
Toutefois, ainsi que je l'ai expliqué nous sommes 3 copropriétaires dans ce bâtiment.
Mais la colonne liée au Bâtiment B (cage d'escalier Bat B) du tableau de repartition des charges n'indique que mes lots.
Or, j'ai constaté que dès que des factures sont en lien avec ce bâtiment il n'y a que moi qui paye.

Vous voulez dire que si, par exemple, des travaux sur la toiture du batiment B, seul vous les payez ?
--
"Votre titre n'est pas clair, vous pouvez le modifier pour obtenir plus de réponses."
comment Merlin peut il faire pour modifier letitre ?
(moi non plus, je ne retrouve pas son premier message et fil qui en découlait)

Par Jet

Bonjour,
Effectivement ce sujet « Charges copro pour un escalier qui n'existe plus », dans lequel je suis intervenu à deux ou trois reprises, a été supprimé et j'en ai fait part à un administrateur.

Si je me souviens bien vous êtes propriétaire de quatre lots dans un bâtiment, de deux étages, qui en comporte six : soit trois copropriétaires.
Les deux lots/appartements du rez-de-chaussée appartiennent aux deux autres copropriétaires, les deux lots du premier étage (lots 2 et 3) et celui du second (lot 4) vous appartiennent ainsi qu'un lot volume (lot 1), à ne pas confondre avec une division en volume, composé d'une entrée à laquelle sont intégrés un escalier reliant le rez-de-chaussée et le premier étage par l'intermédiaire d'un palier.
J'en ai déduit qu'au départ les lots du premier étage appartenaient à deux copropriétaires différents et que cette entrée, devenue votre lot 1, était une partie commune spéciale entre eux.
Mais lorsque ces deux lots ont été la propriété d'un seul copropriétaire cette entré pouvait être, au vu de l'article 4 de la loi du 10 juillet 1965, ni une partie commune spéciale ni une partie commune générale pas plus qu'une partie commune à jouissance privative qui n'est pas un droit de propriété pouvant constituer la partie privative d'un lot comme l'a affirmé sans équivoque la Cour de cassation aux pages 391 et 392 dans son rapport annuel 2007 ([url=https://www.courdecassation.fr/files/files/Publications/Rapport%20annuel/rapport-annuel_2007.pdf]https://www.courdecassation.fr/files/files/Publications/Rapport%20annuel/rapport-annuel_2007.pdf[/url]) ; ce qui fait que votre entrée/volume, entre le rez-de-chaussée et le premier étage, est bien une partie privative indissociable d'une quote-part de deux millièmes des parties communes de l'immeuble (bâtiment B) telles que le gros oeuvre externe aux partie privatives, la toiture, etc...
Au niveau du rez-de-chaussée l'entré commune, qui permet d'accéder aux lots/appartements de ce dernier et à votre lot 1 (entrée de votre logement), est une partie commune générale alors que la coursive qui dessert les lots/appartements est une partie commune spéciale propriété indivise entre leurs propriétaires.
Au vu du deuxième alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, vous êtes donc redevable de charges uniquement de l'entrée commune et des partie communes gros oeuvre incluant principalement la toiture.
Pour ce qui est de l'escalier et du palier (lot 1) il doivent être considérés comme un mur porteur et ne doivent faire l'objet d'aucune charge.
BC.

Par yapasdequoi

Vous aviez déjà posé plusieurs questions concernant les tantièmes de charges de copropriété depuis 2022.
Est-ce que vous avez pu éclaircir ces autres sujets ? Ils sont sans doute tous liés et issus de l'historique de votre copropriété qui a apparemment évolué au fil du temps sans que les tableaux de charges n'aient été modifiés en rapport.

Comme déjà dit, si vous contestez les tantièmes qui sont attribués à vos lots, leur modification n'ayant pas été votée à l'occasion des rachats/annexion/travaux antérieurs, il n'y a que 2 possibilités selon l'article 11 de la loi 65-557 : [url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039280650]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039280650[/url]

> unanimité du vote en AG (que vous n'aurez sans doute jamais)

> décision du tribunal (après une procédure dont on ne sait prédire ni le coût ni la durée, ni le résultat)

A l'occasion de vos recherches, vous pourrez aussi envisager de vérifier que la teneur de vos lots est bien régularisée à la fois fiscalement et administrativement.

Par Merlin31

Bonjour,

Afin d'éviter de répéter tout ce que j'avais écrit sur un précédent message qui n'apparaît plus pour une raison qui m'échappe, je vais simplement rappeler le tableau de répartition des charges Colonne 1 : N° des des lots /Colonne 2 : Couloir d'entrée + cour + Escalier Bâtiment A (bâtiment principal) / Colonne 3 : Escalier Bâtiment B / Colonne 4 : Charges Communes générales

Les habitant du Bat A et du Bat B entre par le porche (hall d'entrée) sous le bât A, le Bât B est derrière le Bât A, une cour les sépare.

Dans le bâtiment B nous n'avons pas d'entrée commune Chacun a une porte au pied de l'immeuble qui dessert directement son appartement.

Nous sommes 3 propriétaires dans le Bât B. Les 2 propriétaires ont chacun un studio au rez-de-chaussée.
Je possède dans ce bâtiment un Duplex avec 1 lot qui comprend un rez-de-chaussée, un escalier et un palier du 1er étage puis 2 lots au 1er étage et 1 lot au 2ème étage.

Dans la colonne 3 Escalier Bâtiment B seul mes lots du 1er et 2eme étage sont répercutés. Mes dès qu'il y a une

facture concernant ce bâtiment, c'est moi qui supporte tous les frais.
Et en effet, si je me base sur ce tableau, cela voudrait dire que si des gros travaux avaient lieu je devrais supporter la totalité de la facture, ce qui est anormal.
Il y a eu par exemple une facture récente qui concerne l'intervention d'un bureau d'études en lien avec 2 appartements de ce bâtiment et c'est moi qui me retrouve à tout payer.
Ou bien il y a des subtilités dans le règlement de copropriété qui m'échappent ou cette répartition n'est pas conforme.
crdlt

Par Merlin31

Concernant le problème des tantièmes évoqués par le passé, je relance à chaque fois pour que notre règlement de copropriété soit mis à jour mais c'est un sujet que les copropriétaires bottent en touche car cela représente un coût. Je suis minoritaire dans cette volonté de mise à jour.

Concernant le commentaire "A l'occasion de vos recherches, vous pourrez aussi envisager de vérifier que la teneur de vos lots est bien régularisée à la fois fiscalement et administrativement."
Quelle différence faites-vous entre fiscalement et administrativement? A l'achat de mon bien le notaire a envoyé les documents à toutes les administrations.

Par Jet

Re,
ou cette répartition n'est pas conforme
C'est bien ce que je vous ai expliqué dans ma première intervention et comme dans le sujet supprimé, votre cas ressemble à celui de cet arrêt de la Cour de cassation ([url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000031949606/]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000031949606/[/url]).

Par Jet

Re,
Il me semble bien que, dans le sujet supprimé, je vous avais dit que l'AG pouvait voter la modification du règlement de copropriété sans la faire publier à condition que les actes de vente renvoient au PV de l'AG l'ayant modifié comme l'a affirmé sans équivoque la Cour de cassation ([url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000048242105]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000048242105[/url]).

Par CLipper

bonsoir
Citation :
Il s'avère que l'intitulé Cage d'escalier Bâtiment B renvoie au Bâtiment B.

La répartition des charges "cage escalier batiment B" n'est pas la même que celle des charges du Batiment B.

Toutefois, ainsi que je l'ai expliqué nous sommes 3 copropriétaires dans ce bâtiment.
Mais la colonne liée au Bâtiment B (cage d'escalier Bat B) du tableau de repartition des charges n'indique que mes lots.
Or, j'ai constaté que dès que des factures sont en lien avec ce bâtiment il n'y a que moi qui paye.

Si vous payez l'intégralité (100%) des charges du bat B (alors que 3 copros dans batiment B) c'est que le syndic a vraiment pris la répartition "cage escalier B" et non la répartition du batiment B entier
(alors que la répartition cage escalier batB n'a pas à être pris en compte puisque il n'y a plus d'escalier B dans la copropriété

Par yapasdequoi

Vous n'avez toujours pas recopié cette grille de charges. On se perd en conjectures... çà peut durer un moment ...

Que vous répond le syndic quand vous lui demandez d'expliquer son calcul ?

Quelles charges sont affectées exclusivement à votre bâtiment B ? Donnez des exemples.