



Répartition des charges illogique

Par **Iolo89**, le **06/12/2012** à **23:27**

Bonjour,

Nous rencontrons 2 problèmes au sein d'une copropriété où nous sommes propriétaire d'un appartement que nous donnons en location.

1/ des travaux de réfection du parking attenant au bâtiment où nous avons l'appartement ont été votés pour un montant de plus de 15000 €. Le problème c'est qu'il nous revient l'une des plus grosses parts à donner (1300 €) car le calcul s'est fait sur les tantièmes alors que nous n'avons ni emplacement de parking, ni garage, ni même le droit d'y accéder d'après le règlement de copropriété. Par contre, ceux qui disposent uniquement d'un parking ou d'un garage et donc avec peu de tantièmes, devront payer entre 30 et 80 € ces travaux alors que ce sont les premiers concernés. A priori cela est une aberration du règlement de copropriété qui date de 1992, cependant on nous a expliqué que pour y apporter des modifications, il faut un vote à l'unanimité. Or il est évident que les copropriétaires qui n'ont qu'un garage n'ont aucun intérêt à le changer! quelqu'un aurait-il une solution? une sorte de jurisprudence ne pourrait-elle pas s'appliquer dans la mesure où la situation est absurde?

2/ le second souci que nous rencontrons c'est qu'un couple dispose de 2/3 de la majorité des tantièmes (468 + 78) soit plus de 500 donc plus de la moitié ce qui fait que nos votes ainsi que ceux des autres copropriétaires (environ 10 personnes) n'ont aucune valeur puisque c'est la majorité des tantièmes qui l'emporte. Ils sont à l'origine de la demande de réfection de la cour car ils s'en servent de parking pour recevoir leurs clients puisqu'ils y ont leur local professionnel, mais aussi souhaitent la réfection du bardage de l'immeuble. Avec leurs 2/3 ils ont donc fait valider 20 000 € de travaux dont le 1er appel sera en janvier prochain sans que personne n'ait son mot à dire. Y a-t-il une solution pour contrer cela? d'avance, merci de vos réponses.

Par **Lag0**, le **07/12/2012** à **08:33**

[citation] le second souci que nous rencontrons c'est qu'un couple dispose à eux 2 de la majorité des tantièmes (468 + 78)[/citation]
Bonjour,
Vous pouvez préciser SVP ?
Ce couple est marié ou pas ?
Ils ont chacun des biens propres dans la copropriété ou sont-ce les biens du couple ?
En clair, sont-ils considérés comme 2 copropriétaires distincts ou comme un couple propriétaire ?

Par **wolfram**, le **08/12/2012 à 15:26**

Pas besoin de précisions. Suffit d'appliquer le statut et le règlement de copropriété.
Que dit le tableau de répartition des charges du règlement de copropriété ?
La séparation n'est-elle pas prévue des charges afférentes au parking. A défaut, Elle aurait dû être votée en même temps que les travaux et avec les honoraires du syndic pour le suivi de ces travaux.
Par ailleurs, concernant ce copropriétaire qui aurait une majorité de tantièmes, voir dans la loi n° 65-557 bdu 10 juillet 1965 et son décret d'application de mars 1967 (modifiés) les articles qui prévoient de ramener leur nombre de voix à un niveau les mettant à égalité avec les autres copropriétaires.
Voir l'article 22 de ladite loi.
Bon courage.
Michel

Par **wolfram**, le **08/12/2012 à 16:00**

[fluo]Le statut vous dis-je[/fluo]
Les articles 10 et 11 de la loi vous donnent toutes informations. Voir sur legifrance.gouv.fr
A défaut, je vous suggère de notifier par LRAR au syndic votre demande d'inscrire le Pb de répartition des charges à l'ordre du jour de la prochaine AG.
Vous exposez le Pb et vous demandez à titre complémentaire que soit votée en complément de la résolution votant les travaux que soit votée la répartition en affectant la charge aux seuls bénéficiaires et que soient rectifiés les comptes des copropriétaires.
Faites ça en étroite collaboration avec le Conseil syndical et surtout son président et celui qui vérifie les comptes.
En l'occurrence, il y a eu manquement du syndic et du conseil syndical dans la connaissance de leur copro.
Bon courage.
Michel.

Par **wolfram**, le **08/12/2012 à 16:00**

[fluo]Le statut vous dis-je[/fluo]
Les articles 10 et 11 de la loi vous donnent toutes informations. Voir sur legifrance.gouv.fr
A défaut, je vous suggère de notifier par LRAR au syndic votre demande d'inscrire le Pb de répartition des charges à l'ordre du jour de la prochaine AG.
Vous exposez le Pb et vous demandez à titre complémentaire que soit votée en complément de la résolution votant les travaux que soit votée la répartition en affectant la charge aux seuls bénéficiaires et que soient rectifiés les comptes des copropriétaires.
Faites ça en étroite collaboration avec le Conseil syndical et surtout son président et celui qui vérifie les comptes.
En l'occurrence, il y a eu manquement du syndic et du conseil syndical dans la connaissance de leur copro.
Bon courage.
Michel.

Par **Lag0**, le **08/12/2012 à 16:59**

[citation]Pas besoin de précisions. Suffit d'appliquer le statut et le règlement de copropriété.
[/citation]
[citation]Désolé, mais vous le dites vous-même :rn[citation]Par ailleurs, concernant ce copropriétaire qui aurait une majorité de tantièmes, voir dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et son décret d'application de mars 1967 (modifiés) les articles qui prévoient de ramener leur nombre de voix à un niveau les mettant à égalité avec les autres copropriétaires.
[/citation]
[citation]D'où la nécessité d'avoir les réponses à mes questions :rn[citation]En clair, sont-ils considérés comme 2 copropriétaires distincts ou comme un couple propriétaire ?[/citation]
[citation]Car si ce sont 2 copropriétaires distincts, ils peuvent détenir la majorité à eux-deux !

Par **wolfram**, le **10/12/2012 à 15:31**

Dans les questions, il y a l'essentiel :rn- Comment sont définies les charges (Règlement de copro, Décision d'AG, Le Juge, etcc)rn- Détermination du nombre de voix, de tantièmes valables en cas de majoritaire.rn- Cas particulier à vérifier sur la liste de présence en AG pour savoir si un seul ou plusieurs propriétaires majoritaires. rn- A vérifier éventuellement au Fichier immobilier du Bureau des Hypothèques (Décrets n° 55-22 du 4 janvier 1955 et n° 55-1350 du 14 octobre 1955 (modifiés)rn
Bonne exploitation.