Image not found or type unknown

Calcul des charges sur place de parking après vote de gros travau

Par **isa_aude**, le **29/05/2011** à **09:47**

Bonjour,

Notre co propriété possède un emplacement de parking extérieur commun .

Il a été décidé lors de l'assemblée générale, en Février 2011 et après acceptation du budget prévisionnel pour l'année, de permettre l'occupation de 2 motos, moyennant le réglement des charges afférentes à ce lot.

Des travaux importants ont été votés en Septembre 2010 et réalisés de Novembre 2010 à Janvier 2011

1° - Quel est le montant de base à prendre en compte pour le calcul des millièmes de ce lot , à compter de Février 2011 ?

2° - Les travaux votés en 2010 doivent-ils faire partie de ce calcul, ou non?

merci de vos précisions...

Isabelle

Par **Michel1975**, le **01/06/2011** à **10:46**

Bonjour,

Votre question aborde plusieurs points distincts qu'il convient de préciser:
- La nature du "parking extérieur commun": est-il partie commune ou bien constitue-t-il un "lot" comportant une partie privative et des tantièmes de partie commune?

- Le droit d'occupation pour les deux "motos" concerne-t-il un ou plusieurs copropriétaires? S'ils sont plusieurs, comment avez-vous décider de répartir les charges entre eux?

- La nature des "travaux importants" : conservation / entretien ou amélioration? S'il s'agit de travaux d'amélioration, la grille de répartition des charges utilisée pour la répartition des charges du "parking extérieur commun"a-t-elle été modifiée?

Merci de préciser les dates de chaque événement. :-)
Bien cordialement.

Michel

Par **isa_aude**, le **01/06/2011** à **23:19**

Bonjour Michel,

Je vous remercie d'avoir bien voulu répondre à cette question.

Pour tout vous précisez afin d'obtenir les bonnes réponses, je répondrais dans l'ordre à vos demandes de précisions :

- L'emplacement de parking extérieur ne fait pas partie d'un lot (avec appartement associé), il est isolé et appartient à l'ensemble de la copropriété pour 8/1000. Jusqu'à lors, les charges le concernant étaient réparties entre tous les copropriétaires.

- Les 2 motos occupant cet emplacement appartiennent à 2 co propriétaires différents, et il a été décidé de partagé les tantièmes en 2, soit 4/1000 chacun.

- Concernant les tavaux, il s'agit du ravalement de la résidence.

- Précisions sur les dates de chaque évènement.
- Vote du ravalement de l'immeuble : le 9 Septembre 2010
- Commencement des travaux de ravalement : 28 Novembre 2010
- Fin des travaux de ravalement : 3 Janvier 2011
- Assemblée générale annuelle : 9 Février 2011
- Vote de la décision de faire supporter les charges concernant cet emplacement(8/1000) aux 2 copropriétaires occupant, ce même jour, 9 Février 2011

La question, majeure était de savoir , si la base de calcul des 8/1000 était :
- le budget prévisionnel voté ce 9 Février 2011 (Déduit des charges d'eau et d'ordures ménagères)

- et/ou si le syndic avait le droit d'y ajouter le montant des travaux concernant le ravalement , dont les 2/3 ont été réglés sur 2011, mais dont le vote initial date de Septembre 2010, donc une date bien antérieure à la date de décision de faire régler l'utilisation de cet emplacement, sachant également qu'il n'a pas été demandé de rétro actif.

j'espère m'être bien faite comprendre et vous remercie encore de pouvoir répondre à cette interrogation.

Bien cordialement,

Isabelle

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Michel1975**, le **02/06/2011** à **11:06**

Bonjour Isabelle,

Donc, pour résumer: il s'agit d'un lot privatif (pas une partie commune) représentant 8/10 000 des charges de parties communes générales.

Ainsi, la réponse tient dans la rédaction de la résolution votée par l'assemblée qui a octroyé la possibilité de jouir de ce lot à deux copropriétaires.

Cette disposition " de bon sens", à savoir jouir du lot et en assumer les charges peut être assimilé soit à de la location, soit à une forme de démembrement... l'interprétation et la requalification de l'accord éventuel ne m'appartenant pas.

Deux cas d'interprétation possible donc:
- La résolution évoque les charges sans distinguer leur nature (art 14-1, 14-2 ou 30 de la loi): comprenez "toutes les charges" et le ravalement est inclus, indépendamment des dates.
- La mise à disposition s'apparente à une "location déguisée", avec un loyer de 0€ et le paiement des charges, et seules les charges récupérables prévues au contrat de location (s'il existait) peuvent être récupérées.

Un exemple de limite du fonctionnement des "petits arrangements entre amis".

Quel est l'avis de votre Syndic sur la question?
Après tout, c'est à lui que revient l'exécution des décisions d'assemblées générales.

Bien cordialement.
Michel

Par **isa_aude**, le **03/06/2011** à **01:09**

bonjour michel,

Non il ne s'agit pas d'un lot privatif, c'est une partie commune, dont l'utilisation d'y faire stationner 2 motos a été accordée.
Cet emplacement ne pouvant,de par sa disposition,recevoir le stationnement d'une voiture.

Nous sommes en "auto gestion", donc un des copropriétaire fait office de syndic bénévole... et ce dernier a calculé la quote part dûe avec charges courantes et travaux... ce qui augmente la quote part due...

En discutant autour de moi, on m'a dit que comme la décision de faire supporter les charges aux utilisateurs était postérieure à la date de vote de ces gros travaux, ces derniers ne devait pas être inclus... de plus aucune notion de "rétroactif" n'a été notée.

Situation identique, lorsque l'on achète un bien : les votes antérieurs (nécessitant règlement de fonds) à la date d'achat du bien ne concernent pas le nouveau propriétaire , mais l'ancien !

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

est ce toujours valable ? ou cette disposition aurait-elle changée?

Donc cette situation est effectivement apparentée à "une location déguisée", puisque à tout moment un des occupants peut cesser d'occuper l'emplacement, sans préavis... Il n'y a aucun contrat, juste une résolution de faire supporter les charges afférentes à ce lot, sans plus de précision.

In fine, j'en conclus que pour l'occupation uniquement, seul le budget prévisionnel, doit être retenu pour base de calcul , le surplus (montant des travaux pour 8/1000) devra être réparti entre tous les co propriétaires, puisqu'il s'agit d'un lot commun.

merci encore pour votre patience.

Cordialement,
Isabelle

Par **Michel1975**, le **03/06/2011** à **09:37**

Bonjour Isabelle,

Pas de souci, la copropriété n'est pas toujours simple :-)

Lorsque je parlais de "lot privatif", je voulais dire au sens de votre état descriptif de division, le parking est un lot, ce n'est pas une partie commune indivise. J'ai compris cela car vous évoquez 8/10 000ème de charges pour ce parking: seul un lot privatif comporte de tantièmes de charges communes.

En l'état, ce lot privatif est la propriété indivise de tous les copropriétaires - enfin c'est ce que je comprends - mais il reste lot privatif: vous pouvez le vendre sans avoir à modifier l'état descriptif de division.

En ce qui concerne la répartition vendeur/acquéreur, le principe est très simple depuis la loi SRU et son décret: le syndicat ne connaît toujours qu'un seul copropriétaire. Les provisions et les charges lui restent acquises, les avances sont remboursables au vendeur (pour plus de détail voir l'article 35 du décret du 17 mars 1967).

Votre situation ne correspond pas un mode de fonctionnement a priori prévu par la loi, donc il vous reste votre "convention" et le code civil, notamment l'article 1754 pour en tirer conséquences.

Votre suggestion d'arrangement semble tout à fait possible.
Le cas échéant vous pouvez demander le conseil d'un avocat.

Bien cordialement.
Michel

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés