



## Charges communes générales et charges communes spéciales.

Par **Roosevelt**, le **10/01/2014** à **19:45**

Bonjour à tous,

Lorsque des travaux de gros œuvre n'ont eu lieu que pour 1 immeuble d'un copropriété qui en compte 3.

Qui doit payer?

Le règlement de copropriété définit d'abord ce que sont les parties communes (qui "appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires"), en y incluant entre autre le gros œuvre..

Puis, dans une partie suivante (plusieurs pages après, c'est important..! :-), un article du règlement établit ce que sont LES CHARGES COMMUNES GENERALES (conservation, entretien... des parties communes) et les CHARGES COMMUNES SPECIALES A CERTAINS COPROPRIETAIRES. exemple : "les charges relatives à la conservation, l'entretien, l'administration du bâtiment A, seront réparties entre les propriétaires des lots du bâtiment A"

.. le même point de règlement suit pour chacun des bâtiments.

HORS, le syndic me dit que tout le monde doit payer en s'appuyant sur la 1ère définition des parties communes, du début du règlement. Et oublie ce qui me semble être la "spécialisation" qui est notifiée ensuite..

Ai je tort? Y'a t'il un point que j'interprète mal..?

Merci d'avance à ceux qui m'éclaireront

Eric

Par **pieton78**, le **11/01/2014** à **18:17**

Dans votre RC (règlement de copropriété) vous devez avoir des tableaux de répartition de charges par Bâtiment. Exemple:

Lot 1 Bât.A RdC Quotes-parts des Charges Asc.0 Bâtiment 308  
Lot 2 1er 1er étage Asc.28 Bât. 540

Lot 1 Bât.B RdC Asc.0 Bât. 356  
etc.

Si dans votre RC les tantièmes (1000ème ou 10000ème) ne discriminent pas les charges par bâtiment (on voit de tout) vous devez payer votre quote part.

Par **Roosevelt**, le **11/01/2014** à **18:56**

merci Piéton 78,

Dans mon RC, il y a à la fois "mes" tantièmes pour les parties communes générales, et "mes" tantièmes concernant mon bâtiment.

Je n'ai donc pas à payer pour des travaux de gros œuvre d'un autre bâtiment (injection de résine dans me mur d'un sous sol pour éviter des infiltrations)

J'ai l'impression que nous sommes face à un syndic de nul.. :-)

(en plus ces travaux ont été lancés par le Syndic sans accord des copro ni du conseil syndical.. mais c'est un autre pb).

Merci beaucoup en tout cas!!

Par **mahé**, le **20/01/2014** à **14:55**

le syndic a changé les tantièmes de la copropriété + les tantièmes de chaque garage sans nous avertir.

cela modifie le montant des charges, les charges ont augmentées

Par **pieton78**, le **01/02/2014** à **11:11**

Bonjour mahé,

Là on croit rêver!

Le syndic n'a aucun droit de modifier les tantièmes définis dans le règlement de copropriété (même s'il y a une erreur manifeste)

Par **Gil\_Kervane**, le **13/02/2014** à **13:02**

Normalement c'est bien aux seuls copropriétaire de l'immeuble de payer les travaux. Dans le Règlement de Copropriété, vous devriez avoir un chapitre sur la répartition des charges par bâtiment.

Attention toutefois, si c'est le sol, c'est une partie commune générale.