



Répartition des charges de copropriété

Par **aveva78**, le **29/04/2020** à **17:33**

Bonjour,

Dans une copropriété de 2011 (29 logements en 2 bâtiments 21 et 8) on s'aperçoit que :
L'affectation des charges d'ascenseur du plus petit bâtiment (8 lots) sont supportées par les appartements du RdC et les appartements du 1er étage sont exonérés !

Les appartements du RC et du 1er étage sont quasiment identiques.
Est-ce au SdC à supporter les frais de mises à jour du RC, qui consiste à permuter RC et 1er sur le papier?

Toutefois, le syndic a consulté "son" Géomètre EXPERT, qui a trouvé de petites différences dues à des erreurs d'interprétation!
Et donc le tableau de répartition des charges est soit disant erroné et un peu modifié.

(sûr qu'on le soumet à un 3ème il inventera autre chose !)

Est-ce à la copropriété à supporter les erreurs des géomètre "EXPERT", Notaire, etc.?

Le syndic prépare pour l'A-G une résolution à voter à l'unanimité pour que la répartition des charges soit rétroactive d'environ 2 ans et que ce soit le SdC qui paie les frais de calcul et de mise à jour du RC.

Votre avis, merci

Par **oyster**, le **30/04/2020** à **07:28**

Bonjour,

Pas si simple!

Tout d'abord résolution pour changer le RC , et projet de mise à jour par NOTAIRE ou géomètre expert.

L'AG suivante vote sur le projet ,et comme vous avez une modification des charges ,:
l'UNANIMITE est indispensable !

Le géomètre expert établit au départ le RC qui est plus ou moins obsolète dans le temps

(clause réputée non écrite) et l'étude de ce document amène à se demander quelquefois si ce document était bien adaptée à l'immeuble de la copro !

La modification ou mise à jour du RC n'est pas gratuite .

Par **aveva78**, le **09/05/2020** à **17:52**

Bonjour et merci pour votre réponse "pas si simple"

En effet ce n'est pas la copropriété qui demande une modification du RC suite à une modification du genre destination, vente, ou autre d'une partie commune.

Ce sont les officiels : expert, officier ministériel qui ont commis des erreurs, ce dernier demande 2500€ pour corriger son travail (inverser 2 lignes) ! êtes vous bien sûr que c'est aux copropriétaires à payer?

Par dessus le marché et comme vous dites il faut l'unanimité pour que ce soit accepté, personnellement je suis bien d'accord qu'il faut inverser les charges d'ascenseur entre le 1er étage et le Rez de Jardin. Mais sans effet rétroactif.

Par dessus le marché le syndic persuadé qu'il n'y aura pas l'unanimité requise , envisage de ne faire voter que le bâtiment B où se trouve l'inversion et de faire payer tous les copropriétaires y compris ceux du bâtiment qui n'auront pas voté!

Et je ne vous parle pas des travaux "d'amélioration" exécutés sur ordre du seul président du CS.

Non non vous ne rêvez-pas! il y a des syndics comme ça...

Par **beatles**, le **09/05/2020** à **21:11**

Bonsoir,

J'irai un poil plus loin...

Un règlement de copropriété est un contrat !

Article 1104 du Code civil :

[quote]

Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi.

Cette disposition est d'ordre public.

[/quote]

Une disposition d'ordre public ne peut pas être ignorée dans un contrat ; elle s'impose !

La bonne foi (<https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/bonne-foi.php>) :

[quote]

La « bonne foi » est la croyance qu'a une personne de se trouver dans une situation conforme au droit, et la conscience d'agir sans léser les droits d'autrui.

[/quote]

Il est évident que les copropriétaires, autre, que ceux du rez-de-chaussée, ne peuvent pas invoquer la bonne foi concernant la répartition des charges d'ascenseur.

Article 1188 du Code civil :

[quote]

Le contrat s'interprète d'après la commune intention des parties plutôt qu'en s'arrêtant au sens littéral de ses termes.

Lorsque cette intention ne peut être décelée, le contrat s'interprète selon le sens que lui donnerait une personne raisonnable placée dans la même situation.

[/quote]

L'intention est de respecter les clauses d'ordre public de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

[/quote]

Une personne raisonnable ne peut que constater que les propriétaires des lots du 1er étage sont tenus de participer aux charges d'ascenseur en fonction de leur utilité (monter au descendre) ; alors que ceux du rez-de-chaussée n'en ont aucune utilité.

Donc il semblerait qu'une décision d'AG ne soit pas absolument nécessaire et que le syndic, en personne raisonnable, avec bonne foi, pour ne pas léser les droits des copropriétaires du rez-de-chaussée sans léser ceux du 1er étage, en ne s'arrêtant pas aux sens littéral des termes, corrige lui-même l'inversion en faisant le prochain appel de charges.

En revanche l'officier ministériel couple, que doit être le notaire, n'est absolument pas de bonne foi !

Cdt.

Par **aveva78**, le **09/05/2020** à **22:09**

Bonsoir et merci à tous,

A Yukiko

Petite différence entre les tantièmes déterminés par l'expert géomètre initial et celui consulté récemment par le syndic, exemples:

Lot 72 tantièmes initiaux 2605 révisés 2715

Lot 73 tantièmes initiaux 2581 révisés 2637

Or si mes informations sont bonnes la tolérance sur le calcul des tantièmes est de 25/100.

Si on ne tient pas compte de ces petites différences entrant dans la marge d'erreur, il suffit comme vous le dites de corriger une coquille, ce avec quoi tous les copropriétaires seraient d'accord. Sauf sur le fait que la révision soit rétroactive, le propriétaire du 1er étage non assujetti aux charges d'ascenseur ayant acheté récemment, on ne va pas lui faire payer des charges rétroactivement, c'est pourtant l'objectif du syndic!

Par contre je ne connais pas cette disposition: La responsabilité de l'erreur incombe au notaire qui a rédigé le règlement de copropriété. Mais "si elle date de plus de cinq, elle est prescrite".

Et en effet l'immeuble a 9 ans. donc le RC en a 10.

Merci à Beatles pour son approche fouillée et de bon sens.

"il semblerait qu'une décision d'AG ne soit pas absolument nécessaire", that is the question!

Malheureusement le bon sens, notre syndic connaît pas... ou plutôt si, s'il peut faire gagner 2500€ à son copain, en intervertissant 2: 1/2 lignes, c'est encore une affaire d'ascenseur....

Par **beatles**, le **09/05/2020** à **23:55**

Le syndic ne porte à l'ordre du jour que ce qui concerne les comptes et les questions posées par le conseil syndical ou tous autres copropriétaires comme en dispose l'article 10 du décret 67-223 :

[quote]

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

[/quote]

Cela en LRAR !

Vous conservez le « reçu » en cas d'entourloupe du syndic pour le prendre sur le fait.

Vous rédigez la question par un copier/coller amélioré de ma « démonstration » à voter si

besoin est à l'article 24.

Vous prenez la parole pour insister sur la collusion pour vous escroquer 2 500 € que le notaire n'est pas en droit d'exiger !

Pour enfoncer le clou vous évoquez la concussion !

Article 432-10 du Code pénal :

[quote]

Le fait, par une personne dépositaire de l'autorité publique ou chargée d'une mission de service public, de recevoir, exiger ou ordonner de percevoir à titre de droits ou contributions, impôts ou taxes publics, une somme qu'elle sait ne pas être due, ou excéder ce qui est dû, est puni de cinq ans d'emprisonnement et d'une amende de 500 000 €, dont le montant peut être porté au double du produit tiré de l'infraction.

Est puni des mêmes peines le fait, par les mêmes personnes, d'accorder sous une forme quelconque et pour quelque motif que ce soit une exonération ou franchise des droits, contributions, impôts ou taxes publics en violation des textes légaux ou réglementaires.

La tentative des délits prévus au présent article est punie des mêmes peines.

[/quote]

Par **aveva78**, le **10/05/2020 à 11:06**

Bonjour et merci pour toutes vos réponses claires nettes et précises.

Je suis très touché par l'attention et le soin que vous avez apporté à ma question.

Mille fois merci.

AVEVA = Amicale pour Vivre Ensemble Autrement