



Qu'est-ce que la grille des charges spéciales ?

Par Utena

Bonjour, bonsoir.

Le sous-sol contient des places boxées simple et double ainsi que des places de stationnement simples et doubles. J'ai moi-même un double box indissociable.

9/40 copropriétaires n'ont pas de sous-sol mais uniquement des stationnements en extérieur.

Le syndic a réalisé d'un coup à la surprise du CS que ces 9 copropriétaires ont dans leurs charges les consommations électriques du portail et des éclairages du sous-sol. Pour corriger cela le syndic propose au CS la pose d'un sous-compteur dans le sous-sol qui enregistrera les consommations du portail et des éclairages afin de les porter au crédit des comptes des 9 copropriétaires. Le syndic informe le CS que la pose de ce sous-compteur permettra de se mettre en conformité avec le RDC. Le CS acquiesce unanimement.

Des devis sont appelés. Le coût ne dépasse pas le budget autorisé par l'AG au CS sans qu'il ait besoin de son accord (1/3 de la somme maximale autorisée).

Bizarrement le syndic souhaite que ça soit voté par une résolution présentée à l'AG. Je m'oppose car je trouve qu'il est inutile de faire voter cette résolution. D'abord parce que les copropriétaires qui ont des lots en sous-sol sont en nombre de force, ensuite puisqu'il s'agit de mettre la copropriété en règle avec le RDC il n'est pas utile selon moi de demander l'autorisation de l'AG.

Je trouve cela incohérent et je me renseigne.

Le service juridique d'une asso me répond que la pose d'un sous-compteur pour déduire les charges des conso d'électricité portail et éclairages est possible à condition qu'il existe une grille de charges spéciales pour les lots à usage de garage.

C'est là que je ne comprends rien.

Sur le RDC il est stipulé que seuls les copropriétaires des emplacements de stationnement parkings et/ou garages ont a leur charges selon la proportion qu'ils détiendront, les frais des parties communes spéciales que sont l'entretien, la réfection ou remplacement de tout éléments présentant une utilité quelconque pour les seuls lots intéressés, les voix de dessertes, rampes d'accès et sortie de véhicules, électricité relative à ces emplacements de stationnement et toute autre consommation propre a ceux-ci pour autant qu'il existe des compteurs permettant d'enregistrer la consommation spécifique s'y rapportant

Ce que je viens d'énoncer n'est-ce pas une grille de charge par lot ?

Nous avons également deux grands locaux sécurisés pour les motos et vélos qui sont éclairés par la minuterie de tout le sous-sol.

En tout cas je n'ai jamais vu passer de grille spéciale pour les lots à usage de garage.

Par Utena

Je mets ici le texte du RDC concernant les charges spéciales des emplacements parkings et garages. Pourquoi le RDC parle de charges spéciales et ne fournit pas de grille ?

B - CHARGES DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT : PARKINGS ET/OU GARAGES

1° - DEFINITION

Les charges spéciales relatives aux emplacements de stationnement comprennent ou sont susceptibles de comprendre les frais d'entretien, de réfection ou de remplacement de tous les éléments présentant une utilité quelconque pour les seuls lots intéressés. Il en est notamment ainsi, sans que cette liste soit limitative, et

selon les installations pouvant exister, de ceux relatifs aux voies de desserte de ces lots, rampes d'accès ou de sortie de véhicules, portes d'entrée ou de sortie commune, systèmes de verrouillage électrique ou électronique, système de sécurité, l'électricité relative à ces emplacements de stationnement ainsi que toute autre consommation propre à ceux-ci et pour autant qu'il existe des compteurs permettant d'enregistrer la consommation spécifique s'y rapportant.

2° - REPARTITION

Il est établi en annexe des présentes les comptes particuliers des charges cidessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des lots intéressés dans la proportion que détiendra chacun des lots concernés dans ces parties communes spéciales.

Par yapasdequoi

Bonjour

Ce qui est gênant est que ce texte ne distingue pas les box en sous sol des autres emplacements de parking.

Il serait hasardeux de commencer à bricoler la répartition des charges sans avoir pris un avis d'avocat et sans vote en AG.

Par Utena

Je suis d'accord.

Le RDC est flou, trop global et incomplet. Les charges sont réparties selon les tantièmes des lots que ce soit les box ou les emplacements. Les box doubles ont par exemple 2 points de plus sur leur tantième que les emplacements doubles.

Les copropriétaires qui n'ont pas de sous-sol n'ont pas de charges sous-sol. Mais l'électricité du sous-sol vient du même compteur que les couloirs, les escaliers de service, l'ascenseur, la VMC, la pompe de relevage, le portail extérieur. Le syndic dit que la pose d'un sous-compteur est une obligation du RDC mais souhaite que ce soit voté. Ca n'est pas cohérent.

Par yapasdequoi

Il a des actions chez un revendeur ?

Il peut proposer au vote, mais comme ce n'est PAS une obligation, il faudra voter à l'article 25.

Peu de chance que ce soit accepté si ceux qui devraient payer plus sont majoritaires....

Une dépense inutile source de litiges sans fin ?... vous avez sûrement mieux à faire.

Par Utena

Oui j'ai mieux à faire.

Les 9 copropriétaires vont être engloutis et les autres ne sont pas des philanthropes.

Le syndic ne voit pas plus loin que le bout de son nez, qu'elle a fort joli d'ailleurs, et deux neurones qui se battent en duel.

Merci pour vos réponses.

Par Utena

Bonsoir,

Projet de pose d'un sous-compteur annulé officiellement.

J'ai montré au syndic une jurisprudence implaquable que je vous soumetts ici

Et pour lui épargner un travail colossal de lecture je lui ai même fait un résumé du lien ci-dessous

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043401217?init=true&page=1&query=Parties+communes+sp%C3%A9ciales+&searchField=ALL&tab_selection=all

Voilà, allez hop ! Affaire suivante ...