



Charges de copropriétés exorbitantes

Par Rafael

Bonjour,

J'ai acheté il y a plusieurs années une cave et une place de parking pour les louer sans bien faire attention aux charges de copropriétés correspondantes (le vendeur m'avait montré un document tronqué et je n'ai pas fait attention ni vérifié par moi même).

Jusqu'à présent le lot était loué chère, je ne gagnais quasi rien mais je ne perdais rien.

Le locataire de la place de parking est depuis parti sans que je trouve un autre locataire et la place et je souhaite vendre l'ensemble pour changer de région.

Mais impossible à vendre car toutes les personnes intéressées sont effrayés par les charges de copro correspondantes (165? par trimestre pour le lot, la place de parking représentant 4/5 de cette somme).

La plus grosse charge de la copro correspondante étant l'accès à l'eau froide que je paye alors que je n'en ai nullement accès.

La deuxième étant le ménage de la copro qui ne me concerne pas non plus.

J'ai tenté des discussions avec le syndic mais cela ne donne rien car tout est en règle les concernant.

Aujourd'hui je suis bloqué à payer ces charges sans que cela soit loué et sans que je puisse vendre les biens correspondants.

Savez vous comment je peux me sortir de ce pétrin svp?

En vous remerciant par avance pour votre aide.

Raphaël

Par Bazille

Bonjour,

Demander à voir le contrat de nettoyage, et essayer de voir comment est facturé le nettoyage des garages.

Ça m'est arrivé, il y avait eu inversion entre le nettoyage du garage, et le nettoyage de la cage d'escalier.

Pour le garage, le nettoyage a lieu une fois par mois, pour la cage d'escalier de 8 étages il passait tous les jours.

Pour ceux qui ont appart et garage, l'un compensait l'autre, ils n'avaient rien vu.

Pour ceux qui avaient le garage les charges étaient exorbitantes.

Une piste?.

Par Rafael

Bonjour,

Merci pour la réponse mais le nettoyage c'était pas dans tes charges communes générales ?

Car moi ça semble faire partie du package que tout le monde paie peu importe le type de bien qu'il a facturé en une seule ligne (comme l'eau froide)

Dans ton appel de charge tu avait deux lignes avec une ligne nettoyage des garages et nettoyage de la cage d'escalier ?

Par Bazille

Rafael,

Oui c est un immeuble , entrée A , entrée B , SouS sol A sous sol B . Les 2 entrées sont dans des rues différentes .
Tout est différencié, pour le nettoyage.

Pour les charges générales je paie au tentieme, auquel on rajoute le nettoyage des garages au tentieme aussi.

Ceux qui n ont pas de garage, ne participe pas à son nettoyage, et paye celui de la cage d escalier .

Ceux qui ont les 2 paie les 2.

Normal c est pas très cher le nettoyage des garages, il passe une fois par mois , une nettoyeuse , et toutes les semaines ramasse les papiers , vérifie quoi.

En fin vous payez au tentieme pour le nettoyage de l'immeuble.

Par RS92

Bonjour,

pour l'eau, regardez la piste de la différence entre "usage potentiel" et "utilité objective". S'il n'y a pas de robinet d'eau dans le garage, vous pouvez peut-être faire jouer la non utilité objective (l'eau n'est d'aucune utilité objective pour vous puisque vous ne pouvez pas y accéder, donc vous n'avez pas à payer de quote-part pour cette charge). C'est une piste, à vérifier.

Par Bazille

RS92.

Si c est comme mon garage, il arrive qu il le nettoie au jet.

Par Rafael

L'ensemble des charges communes générales sont fixés au tantième sauf que la place de parking est au tantième de 20 (contre 2 pour la cave) alors que les appartements ne sont qu a des tantièmes compris entre 48 et 70. (Avec une moyenne a 60)

De mémoire il y a pas de robinets d' eau au sous sol (mais il doit y en avoir dans les parties communes aux étages supérieurs pour faire le ménage mais je n'y passe pas pour aller au sous sol)

Aucun ménage n'étant fait au sous sol.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faut vous reporter au règlement de copropriété et à votre acte de vente.

Les lots "cave" et "parking" ont certainement une quote-part des charges générales et éventuellement une quote-part de charges spéciales (désignées "parking" ou "sous-sol")

Si le syndic impute les charges en respectant ces quote-parts, il n'y a pas d'issue.

Toutefois le montant que vous indiquez semble très élevé : y a-t-il des travaux votés dans l'immeuble ? y a-t-il une porte automatique pour le garage (le contrat d'entretien coûte assez cher) ? et les charges générales de ménage/sortie des poubelles/électricité/eau sont aussi réparties sur les parkings et caves.

Contactez le conseil syndical pour comprendre mieux comment s'expliquent ces charges et si éventuellement des erreurs sont visibles.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le problème majeur est la consommation d'eau. Les consommations individuelles d'eau ne sont pas des charges de copropriété telles qu'elles sont définies à l'article 10 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965. Il n'est pas dans l'objet d'un syndicat de copropriété qui n'est pas une résidence-services de fournir des biens ou services de nature privative.

La conséquence en est que le syndicat ne peut vous contraindre à participer aux dépenses de consommations individuelles d'eau alors que vous ne consommez pas d'eau.

La solution pourrait être l'installation d'un compteur d'eau qui permettrait de déterminer le volume d'eau consommé à l'occasion du nettoyage des parties communes. Ce serait une proposition à faire voter en assemblée générale. Tout copropriétaire a le droit de faire inscrire un projet de résolution à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Si le règlement de copropriété contient plusieurs grilles de charges, il faut faire la part entre ce qui est imputable aux logements et aux seuls locaux situés en sous-sol, caves ou garages. Il faut veiller à ce que la répartition des charges soit conforme aux clauses du règlement de copropriété. Cela devrait conduire à ce que les coûts de nettoyage fassent l'objet de facturations distinctes pour les logements et les locaux situés en sous-sol.

L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires : article 45-1 du décret 67-22 du 17 mars 1967. Vous pouvez donc n'accepter de payer que ce qui vous incombe en application du règlement de copropriété.

Vu l'impossibilité de louer ou vendre votre garage du fait du montant des charges, vous pourriez aussi envisager une contestation en justice de l'approbation des comptes qui porterait principalement sur l'indétermination du volume d'eau consommé pour le nettoyage des parties communes. La représentation par avocat serait nécessaire.

Par Rafael

Il y a bien une porte de garage et un portail électrique dans l'immeuble.
Mais aucun autre travaux important (j'ai déjà payé le Ravalement 600? il y a un an ou deux...)

Je vais me renseigner sur le règlement de copropriété.
J'avais réussi à faire voter l'installation de compteur d'eau individuel en 2023 (ce qui sous entendait l'installation de compteur pour le ménage) mais l'AG avait ajouté qu'ils souhaitent reporter cette délibération à la prochaine AG.

Et ça n'a pas bougé depuis (moi non plus par faute de temps)

Par Nihilscio

Le report de la décision d'installation de compteurs d'eau ne vous arrange évidemment pas mais vous êtes parfaitement en droit de contester sans attendre qu'on vous impute une consommation d'eau individuelle qui de toute évidence est nulle.

Par Rafael

Bonjour,

Après vérification, des compteurs d'eau froide ont bien été installés dans la résidence.
Le règlement de copropriété indiquant que les charges d'eau froide aurait dû passer en charges spéciales dès que ce fut le cas, ce qui n'a jamais été respecté.

Je vais demander à ce que mes appels de fonds soient modifiés et que je sois exonéré de cette charge d'eau vu que je n'en ai pas accès ni accès au ménage correspondant.

Pensez-vous que je peux leur demander de me (copro via syneic) rembourser l'intégralité des sommes payées indûment depuis cet achat immobilier ?

Par CLipper

Bonjour Rafael,
Après vérification, des compteurs d'eau froide ont bien été installés dans la résidence.
Le règlement de copropriété indiquant que les charges d'eau froide aurait dû passer en charges spéciales dès que ce fut le cas, ce qui n'a jamais été respecté.

Je pense que le syndic doit régulariser les charges depuis que leur répartition ne respecte pas le règlement de copropriété.

Ajout: et même si les comptes de la copropriété ont été approuvés durant tout ce temps entre pose du compteur et aujourd'hui, vous pouvez toujours demander la rectification de votre compte perso à motif de " erreur répartition des charges"

Par yapasdequoi

Il serait utile de vérifier si le syndic impute bien les consommations d'eau privative auprès des copropriétaires. Vous pouvez le voir en consultant le relevé annuel des dépenses de la copropriété : Vous devez y trouver en charges générales la facturation d'eau du fournisseur et en déduction la facturation individuelle aux lots d'habitation. Si c'est bien le cas, votre quote part ne concerne que la consommation d'eau commune.

Par Rafael

Bonjour,

Après vérification, des compteurs d'eau froide ont bien été installés dans la résidence. Le règlement de copropriété indiquant que les charges d'eau froide aurait dû passer en charges spéciales dès que ce fut le cas, ce qui n'a jamais été respecté.

Je vais demander à ce que mes appels de fonds soient modifiés et que je sois exonéré de cette charge d'eau vu que je n'en ai pas accès ni accès au ménage correspondant.

Pensez vous que je peux leur demander de me (copro via syneic) rembourser l'intégralité des sommes payes indûment depuis cet achat immobilier ?

Par Nihilscio

Pensez vous que je peux leur demander de me (copro via syneic) rembourser l'intégralité des sommes payes indûment depuis cet achat immobilier ?

Oui, mais sur les cinq dernières années seulement.

Le syndic va probablement refuser.

Si vous êtes tenace, vous pouvez tenter de récupérer ce que vous estimez vous être dû en refusant de répondre aux prochains appels de fonds.

Le syndic va peut-être vous attaquer en justice.

Pour vous défendre :

Il n'est pas dans l'objet d'un syndicat de copropriété de fournir des biens destinés à être consommés privativement par les copropriétaires et, si pour des raisons techniques il le fait, ces consommations doivent être individualisées. Les consommations privatives d'eau ne sont incluses dans aucune des deux catégories de charges mentionnées à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

Pour tenir compte de l'eau consommée lors du nettoyage des parties communes, il faudrait vous accorder avec le syndicat sur une estimation réaliste.

Par yapasdequoi

Avez-vous la certitude que la consommation d'eau pèse vraiment lourd dans vos charges ?

Y a-t-il eu des travaux importants ? ou une fuite ?

Par Rafael

L'eau froide après déductions des compteurs individuels est le premier poste de dépense de la copropriété (5000? sur 13890? de charges générales/23000?toutes charges confondus en 2023) le deuxième étant le ménage. (4000? selon les memes proportions)

Mon appel de fond se basant bien sûr ses montants avant application des tantièmes.

Il y a eu une fuite au sous sol il y a quelque mois et le montant 2025 devrait encore être revu a la hausse.

Pour information a titre personnel pour une famille de 4 personnes je paie 400? d'eau a l'année ...

Concernant le ménage, j'ai pu lire que c'était bien une charge payable par l'ensemble des copropriétaires et règlement l'indique bien en ce sens :(

La facture de la société de ménage stipulant qu'un seul montant total de prestation.

Par Bazille

Rafael

Y a t il des espaces verts dans la copro, ce qui pourrait expliquer la consommation d'eau.
Vous parlez de la facture de nettoyage, il faudrait voir le contrat, lui pourrait être plus détaillé, et dire si le sous sol est compris ou pas. Si oui dans quelles proportions.

Par yapasdequoi

La fuite pourrait expliquer cette consommation élevée.
Dans ce cas, le syndic peut demander à bénéficier de l'écretement selon la loi Warsmann.
Les espaces verts sont aussi gros consommateurs. Et là il n'y a pas de recours ce sont bien des charges générales.
Y aurait il une piscine ?

Par Rafael

Il y'a ni espaces verts ni piscine dans la résidence.

Les prestations incluses dans le contrat de ménage étant uniquement les suivantes :

ENTRETIEN DE RESIDENCE

Nettoyage des sols et des escaliers
Nettoyage des plinthes et des rampes d'escaliers
Nettoyage des vitres de la porte d'entrée des deux faces
Désinfection des interrupteurs, retrait des traces sur les portes
Dépoussiérage des boîtes aux lettres
Balayages des accès extérieurs (entrée et porche)
Gestion des containers des ordures ménagères
Gestion des containers du tri sélectif
Entretien du local à poubelles

Dont aucune tache ne concernant le sous sol a part le nettoyage du porche

Par Rafael

Bonsoir,

Je vous reviens toujours par rapport a ce problème de charges de copros exorbitantes.
Après de nombreux échanges avec le syndic, ils m'ont bien informés que je n'étais pas facturé de l'eau potable et donc du coup mon plus gros poste de dépense serait les frais de ménage que je paie alors que je n'en profite pas (le ménage du sous sol n'est pas spécifiquement mentionné sur le contrat avec la société concernée mais il n'a jamais été fait).
Sachant que l'ag est prévue au mois de juin, quelle proposition je peux faire ajouter à l'ordre du jour pour que ce ménage ne me soit plus facturé sans tomber sur une révision du RCP qui me serait intégralement facturé ?
Si vous voyez d'autres propositions similaires qui me permettrait de pouvoir faire revoir les charges à la baisse, n'hésitez pas.

Merci par avance pour votre aide.

Raphaël

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est très bizarre que l'eau collective ne vous soit pas facturée (la différence entre les conso privées et le total général). Le ménage se fait sans eau ?
Et le nettoyage du sous-sol doit faire partie des tâches d'entretien, au même titre que les accès extérieurs.

Vous ne dites pas si le local poubelle est au sous-sol...

Et d'autres charges sont souvent élevées comme les honoraires du syndic ou l'assurance de la copropriété. C'est vraiment le ménage le poste le plus lourd ?

N'espérez pas obtenir une modification de vos charges en AG.
cf Article 11" la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. "

Si vous voulez contester votre quote-part, c'est au tribunal qu'il faut agir, avec un avocat. Vérifiez d'abord si le coût d'une procédure serait amorti par la modification espérée.

Par hideo

Bonsoir,
Essayez de voir un avocat, car effectivement ,d'après ce que je comprends ,le syndic vous facture des prestations qui ne vous sont pas fournies puisque non inscrite dans le contrat d'entretien .RCP ou pas ,cela est juridiquement anormal. Ce syndic est il vraiment fiable ,car il y a en ce moment de gros problèmes avec de nombreux syndics de co-pro très indécis.
Une consultation d'avocat spécialisé dans le domaine co-pro tourne aux environs de 150? et vous permettra d'avoir des arguments juridiques à opposer au syndic et au conseil syndical.
cordialement

Par yapasdequoi

Faire modifier au tribunal les tantièmes pour cause d'utilité (ou plutôt de "non-utilité") peut coûter plusieurs milliers d'euros.
Est-ce bien raisonnable ?

Par Pierrepauljean

bonjour
il faut d'abord vérifier ce qui est indiqué dans le règlement de copropriété concernant les clés de répartition des charges
si le syndic applique correctement ce qui est indiqué dans le RDC, vous ne pouvez rien contester sauf à essayer de proposer un modificatif du RDC avec l'aide d'un avocat ou d'un géomètre expert
concernant l'eau des parties communes, c'est en charges communes générales

Par Rafael

[url=https://wetransfer.com/downloads/27346afe821a052f59b685af62db89a820260113041222/e66241c4b468a5e391399f4894a1416820260113041240/e6050f?utm_source=wt_sendgrid&utm_medium=email&utm_campaign=TRN_DL_WP_02&trk=TRN_DL_WP_02]https://wetransfer.com/downloads/27346afe821a052f59b685af62db89a820260113041222/e66241c4b468a5e391399f4894a1416820260113041240/e6050f?utm_source=wt_sendgrid&utm_medium=email&utm_campaign=TRN_DL_WP_02&trk=TRN_DL_WP_02[/url][url=https://we.tl/t-dEpsuH6x2i?utm_campaign=TRN_TDL_05&utm_source=sendgrid&utm_medium=email&trk=TRN_TDL_05]https://we.tl/t-dEpsuH6x2i?utm_campaign=TRN_TDL_05&utm_source=sendgrid&utm_medium=email&trk=TRN_TDL_05[/url]Le problème est que le RCP est très vague et ne distingue même pas les charges générales des charges spéciales...
J'ai demandé au syndic ce qui m'était réellement facturé poste par poste mais a part les charges de la copro il ne peut rien me fournir d'autres (c'est leur système qui fait les calculs soit disant).
Et en fait dans les charges y a bien une clé de charge parking qui existe afin que ceux qui ont que des appart ne les paient pas mais l'inverse n'est pas vrai entre autre concernant le ménage.
Voici le RCP, les charges sont indiquées en page 27 au début du message et le récap des frais de la copro de 2025 (désolé je suis sur téléphone).

Mon tantième sur ma place de parking est de 22 et de 2 pour la cave.

Merci encore pour votre aide

Par yapasdequoi

C'est la colonne réelle que vous payez vraiment.
Vous appliquez 24/1000 sur chaque ligne.
Si 1000 est le total pour votre copropriété.

Le budget sert à calculer les provisions qui sont régularisée.il donne une vision exagérée du ménage en effet.

Votre ménage représente 10% du total, ce n'est pas exorbitant.

Par contre le syndic n'est pas payé ni l'assurance... bizarre.