



Charges d'une petite copropriété

Par Franck34

Bonjour,

J'ai fais acquisition d'un lot dans une copropriété de 5 lots.

Le propriétaire gestionnaire (sans syndic) refuse de répartir aux tantièmes les charges de copropriété.

L'EDF en particulier car il dit ne pas utiliser les parties communes pour accéder à son appartement qui a une entrée indépendant au RDC. Il argumente que ce sont des charges locatives.

Le ménage sur les parties communes idem.

A t il raison ?

Rien de particulier dans le RDC.

Merci !!

Franck

Par yapasdequoi

Bonjour,
propriétaire gestionnaire ?
Qu'entendez-vous par là ?

(sans syndic) ?

Vous avez acheté sans syndic, vous deviez bien vous attendre à des difficultés de gestion... Le notaire a dû vous alerter.

La gestion des petites copropriétés (jusqu'à 5 lots) est traitée par les articles 41-8 à 41-12 de la loi 65-557. Mais ceci ne dispense pas de nommer un syndic.

Que pensent les autres copropriétaires ?

Vous pouvez saisir la justice pour faire nommer un syndic et redresser la barre (mais ça va vous coûter des frais)

cf article 17 de la loi 65-557

Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic.

Concernant la répartition des frais, le syndic devra appliquer la grille de tantièmes du règlement de copropriété. Si ce copropriétaire récalcitrant veut modifier la répartition, il lui faut d'abord un vote de l'AG à l'unanimité ou saisir la justice dans ce but.

article 11

Sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

article

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006471582]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006471582[/url]

Par Isadore

Bonjour,

Juridiquement un "propriétaire gestionnaire" cela n'existe pas, c'est un copropriétaire comme un autre. Il n'a aucun pouvoir particulier et certainement pas celui de décider de la répartition des charges.

Il faut suivre la procédure indiquée par Yapasdequoi pour faire nommer un syndic, un vrai. Il peut aussi y avoir un suppléant pour le syndic.

Par yapasdequoi

Quelle est l'ancienneté de cette copropriété ?

Par Franck34

Re bonjour,

Je me suis mal exprimé.

Le propriétaire gère bénévolement la copro depuis 4 ans.

Il dit que les charges commune d'EDF et de ménage ne le concernent pas car il a une entrée indépendante et ne l'utilise pas.

De même pour le ménage.

Nous voulons commencer par l'amiable.

Il est propriétaire des 2 lots du RDC. (avec une entrée séparée).(475/892)

Une propriétaire a le 1^{er} (125/892) et le 3^{eme}.(188/892)

Nous avons le 2^d.(104/892)

Il dit que nous devons diviser en 2 les charges locatives entre nous pour la répartition.

Là encore c'est bizarre.

Il y a aussi que nous ne comprenons pas pourquoi suite à regroupement de lot au sein de la copro. (modifié RDC)

il a fait réunir les 2 lots du RDC lui appartenant. On passe de 1000 tantièmes à 892 tantièmes.

Comment des tantièmes peuvent disparaître?

Cordialement.

Franck

Par yapasdequoi

Le propriétaire gère bénévolement la copro depuis 4 ans.

On suppose qu'il était seul propriétaire de l'immeuble et a vendu une partie par lots. Mais depuis la création de la copropriété, il n'est plus propriétaire de tout l'immeuble, il est devenu copropriétaire comme vous et l'autre copropriétaire.

Vu que la copropriété a moins de 5 ans, selon l'article 12 déjà cité, il peut demander en justice la modification de la répartition des charges, mais il ne peut pas le décider de sa seule initiative.

Mais sans syndic, vous n'avez AUCUNE charge à payer, qu'il se débrouille avec les fournisseurs ! ... (d'ailleurs on imagine que les factures sont encore à son nom ?)

Cette notion bizarre de "charges locatives" n'existe pas car il n'y a pas de locataires. Les charges locatives se calculent entre un bailleur et un locataire, pas entre les copropriétaires.

Vous n'êtes PAS les locataires de ce Monsieur.

Comment des tantièmes peuvent disparaître?

Ce doit être expliqué dans le modificatif de l'EDD. Ou pas ... Ce n'est pas une question prioritaire pour le moment.

Votre priorité est de faire mettre en place un syndic comme indiqué précédemment.

Soit vous vous débrouillez tout seul (convoquer une AG, désigner l'un de vous comme syndic bénévole, lequel devra remettre dans la légalité) soit vous demandez au tribunal de désigner un syndic de préférence professionnel, le temps de remettre la gestion sur les rails.

D'ici quelques années, vous pourrez envisager de revenir à un syndic bénévole moins couteux.

Par Franck34

La copro est ancienne et bien avant son arrivée.
Il la gère en tant que bénévole depuis 4 ans.
La création de la copro est du 3/01/1991.
La modif. de lot de la copro est du 08/01/2021.

Je ne pense pas que ce soit important.

Dans le RDC il est écrit que les charges des parties communes se répartissent au tantième.

Nous voulons juste être assuré que le partage des charges se calcule bien au tantième qu'un propriétaire utilise ou NON les services/parties commun(ne)s.(EDF,MENAGE...).

Si c est le cas nous allons d'abord le lui expliquer gentiment pour commencer mais voulons être sûrs.(qu'il n'y ai pas un autre règlement particulier)
Au pire des cas je vais calculer et lui payer uniquement ce que je lui dois.
Les factures sont à son nom. oui.

L'autre copropriétaire pense comme nous mais n'ose pas dire.

Merci !

Cordialement.

Franck.

Par yapasdequoi

Si les factures sont à son nom, il doit les payer, point.

Ensuite sans syndic (bis ... ter ...) vous n'aurez aucun recours en justice puisque vous n'avez même pas de comptabilité.

Cette gestion "bénévole" est plutôt "dans son intérêt" et totalement illégale.

Il n'a donc aucun levier pour exiger quoique ce soit et aucun paiement de votre part.

Evidemment il serait préférable de traiter le litige avant que les fournisseurs ne coupent l'eau ou le courant ...

Donc Faites une AG et nommez un VRAI syndic, ensuite il mettra les abonnements au nom du syndicat, il ouvrira un compte bancaire séparé, il fera un budget prévisionnel et tiendra une comptabilité.

Et chaque copropriétaire sera en droit de contester une répartition non conforme au RDC.

Si vous n'avez pas assez d'arguments, consultez un avocat. Parfois une lettre d'avocat un peu ferme peut faire bouger les convictions (ou la mauvaise foi).

Par Franck34

Merci beaucoup !!

Cordialement.

Franck