



Règles charges communes

Par CH27

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un garage fermé dans une résidence avec plusieurs bâtiments distincts des années 1990. Les garages sont situés au rez-de-chaussée d'un immeuble comprenant six appartements et six garages. L'accès aux garages se fait directement par l'extérieur.

1-Des travaux de réfection ont été effectués dans la cage d'escalier et le syndic m'a inclus dans la répartition du paiement de la facture à hauteur de mes tantièmes. Est-ce normal ?

2-Je viens de m'apercevoir que je participe aussi aux charges communes d'électricité de ce bâtiment alors que les garages ne sont pas reliés au réseau électrique.

Je précise que je suis propriétaire d'un appartement dans un autre bâtiment de cette même résidence.

Vous remerciant de votre réponse, cordialement,
Christian

Par Henriri

Hello !

Tout dépend de ce qui est prévu dans le règlement de copropriété au sujet des charges des tantièmes de ces garages dans ce bâtiment. Sont-ils noyés dans la masse ou traités à part... Relisez-le attentivement.

Curiosité : l'autre bâtiment de la résidence où vous possédez un appartement y-a-t-il également des garages ? Y possédez-vous un autre garage ?

A+

Par yapasdequoi

Bonjour,

Les charges générales sont réparties aux tantièmes de copropriété, que ce soit un lot garage ou un lot appartement. Il peut s'y ajouter des charges spéciales "garage" (par exemple la maintenance d'une porte automatique.) Vérifiez votre règlement de copropriété pour en savoir plus.

Par isernon

bonjour,

le syndic applique les tantièmes mentionnés dans l'état descriptif de division que vous pouvez retrouver dans votre règlement de copropriété.

salutations

Par CH27

Bonjour,

Merci de vos rapides réponses, je complète mes propos :

- Il y a 9 blocs dans la résidence, soit 6 blocs avec uniquement des appartements, 2 blocs uniquement avec des garages et 1 bloc avec appartements et garages (celui objet de mon interrogation) et mon arrivée dans la résidence

date de 2019.

J'ai consulté le règlement de copropriété et la dernière modification date de 1998.

Le syndic applique bien la répartition aux tantièmes, mais j'ai des doutes sur la prise en compte de la loi Elan et de sa mise en conformité. En effet, lors de l'AG 2021, il a été demandé au syndic de faire étudier l'adaptation du règlement de copropriété et de déterminer les parties communes spéciales.

Un budget était prévu à cet effet, mais n'a jamais été utilisé et les copropriétaires n'ont jamais été informés si des modifications étaient nécessaires ou pas en sachant que la loi Elan indique clairement l'obligation d'en informer l'AG.

Dans mon cas, j'estime que participer aux travaux de réfection d'une cage d'escalier et aux charges commune d'électricité d'un bâtiment où je n'ai rien à y faire et auquel je ne peux accéder (pas la clé pour ouvrir la porte d'entrée du bâtiment) me paraît incongru pour ne pas dire incompréhensible !

Je vais me rapprocher du syndic et demander une modification ou la mise à jour du règlement.

Désolé d'avoir été aussi long,

Avec mes remerciements

Christian

Par yapasdequoi

Il y a déjà sans doute des charges spéciales par bâtiment/bloc ?

Il sera nécessaire de saisir la justice avec un avocat si vous voulez argumenter sur l'utilité et ne pas payer les quote-parts de charges de cet immeuble qui ne concernent pas les garages.

La prescription est de 5 ans.