



## Répartition des charges courantes garages

-----  
Par FLC

Bonjour,

Notre résidence compte 16 appartements et 9 garages de 32 m<sup>2</sup>.

Notre gestionnaire applique le ratio suivant  
32/nbre total de tantièmes.

Ne serait-il pas plus judicieux de calculer sur le nombre de tantièmes des seuls propriétaires d'un garage ?

Je suis d'autant plus à l'aise pour poser la question, que je suis propriétaire d'un garage.

Merci de l'attention que vous porterez à ma demande.

Cordialement,

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est une copropriété ? Vous avez un règlement de copropriété ? Chaque garage constitue-t-il un lot de copropriété ?  
Il doit y avoir un nombre de tantièmes pour chaque lot.  
Le garage a peut-être 32 tantièmes... ou pas.

Il faut commencer par le vérifier sur le règlement de copropriété (ou encore sur votre acte de vente du garage)

article 10 de la loi 65-557 :

"Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges "

-----  
Par coproleclos

Bonjour,

C'est dans l'état descriptif de division (EDD) que l'on trouve les tantièmes; cet EDD est souvent inclus dans le règlement de copropriété (RDC) ou être un document à part ce qui est plus rare.

Si les garages y sont inscrits, ils le sont avec des tantièmes spéciaux.

Il arrive aussi que, si l'EDD ne les a pas prévus, les tantièmes à prendre en compte sont les généraux. Le syndic ne peut pas de sa propre initiative utiliser un autre procédé. Une AG peut également décider un mode de calcul différent si rien n'est prévu.

Il y a aussi la grille récapitulative des tantièmes où les lots sont en liste avec des colonnes pour chaque tantièmes, généraux et spéciaux, et autres.

Bien à vous.

-----  
Par FLC

Je me suis, certainement, mal exprimé ! La question portait sur la proportionnalité entre le nombre de tantième pour le

garage et le nombre total de tantièmes pris en compte.

Le nombre total de tantièmes de notre résidence est 3544. La part de charges est calculé selon le rapport 32/3544. Or seuls 9 propriétaires possède un garage soit pour 9 garage la base du calcul ne devrait-il pas être 288 tantièmes ? Le calcul actuel est conforme au RI mais je me pose la question.

MERCI

-----  
Par coproloclos

Bonjour,

On ne peut pas inventer des tantièmes qui n'existent pas dans l'EDD. Une AG ne peut en inventer non plus.

Le RDC et sa partie EDD sont des documents officiels à valeur juridique et conventionnel pour le premier, et valeur indicative pour le second.

L'EDD est établi obligatoirement par un géomètre-expert qui établira les plans des garages et y affectera des tantièmes spéciaux, même si ces garages font la même superficie.

Le syndic n'a aucun droit de changer quoi que ce soit, sauf décision d'AG.

A nouveau, si rien ne prévoit des tantièmes spéciaux pour les garages, ce qui est étonnant, ce sont des parties communes générales, comme les couloirs par exemple, ou la toiture, etc.

S'ils peuvent être loués, c'est que le RDC ou une décision de l'AG le prévoient. Dans ce cas c'est un montant qui est demandé à chaque titulaire d'un garage.

Mais les garages peuvent être aussi des lots et, dans ce cas des tantièmes leurs sont affectés.

Le "RI", je suppose que vous parlez d'un règlement intérieur, n'a aucune valeur juridique ni conventionnel.

C'est l'article 5 de la loi de 1965 qui prévoit les valeurs relatives des lots :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000039313521]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000039313521[/url]

Pour modifier les tantièmes, il faut un géomètre-expert, un notaire, et déposer la modif au Service de la publicité foncière (SPF). Tout ceci a un coût, et des majorités requises en AG selon ce que l'on modifie, et ça peut aller jusqu'à l'unanimité.

Bien à vous.

-----  
Par FLC

MERCI BEAUCOUP !

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Pardonnez-moi, je n'ai toujours pas compris votre question.

Dans le règlement de copropriété doivent figurer plusieurs grilles de charges. A première vue, dans votre immeuble, il y en aurait trois :

- Charges générales,
- Charges bâtiment,
- Charges garages.

Selon ce schéma, les charges d'administration, le honoraires du syndic notamment, sont réparties selon la grille charges générales, les charges propres au bâtiment comme le nettoyage de la cage d'escalier en charges bâtiment et les charges propres au garage, par exemple une réparation de la toiture des garages, en charges garages.

Vous devriez trouver dans le règlement de copropriété trois tableaux qui définissent les quotes-parts de charges des différents lots de copropriété dans chacune des trois catégories.

Supposons la répartition suivante :

- quotes-parts de charges générales de votre appartement : 208 sur un total de 3544,
- quotes-parts de charges générales de votre garage : 27 sur un total de 3544,
- quotes-parts de charges bâtiment de votre appartement : 208 sur un total de 3336,
- quotes-parts de charges bâtiment de votre garage : 111 sur un total de 1 000.

Pour 1000 ? de dépenses d'administration, votre quote-part serait de  
 $1\ 000 \times 208 / 3\ 544 + 1\ 000 \times 27 / 3\ 544 = 66,31$  ?

Pour 1 000 ? de dépenses sur le bâtiment, votre quote-part serait de  $1\ 000 \times 208 / 3\ 336 = 62,35$  ?.

Pour 1 000 ? de dépenses sur les garages, votre quote-part serait de  $1\ 000 \times 111 / 1\ 000 = 111$  ?

Pourriez-vous donner quelques exemples de dépenses et la manière dont elles sont réparties ?

De quand date votre règlement de copropriété ?

-----  
Par FLC

A la lecture du règlement intérieur, il apparaît clairement que la répartition des charges des garages est basée sur le même total de tantièmes que les caves et les appartements. Je ne doute pas que le calcul est conforme au RI. Simplement, je m'inquiétais sur le fait que nous ne payons que peu de charges . On aurait pu imaginer que les charges afférentes à ceux-ci, notamment nettoyage de la terrasse (feuilles en automne) par une entreprise spécialisée, soient répartis sur le total des tantièmes des garages soit 288 et non 3544 !

Merci de votre persévérance à vouloir éclairer ma lanterne et bonne soirée.

-----  
Par Nihilscio

Il faut regarder dans le règlement de copropriété si toutes les dépenses sont réparties indifféremment sur tous les lots de copropriété ou s'il y a spécialisation.

Dans la première hypothèse, un nettoyage de la toiture-terrasse des garages doit vous être imputée dans la proportion (tantièmes appartement garage + tantièmes garage) / 3 544.

Dans la seconde elle doit vous être imputée dans la proportion de 1/9. C'est de loin le plus fréquent. Quoiqu'il en soit, la proportion de 32 / 3 544 est erronée.