



Repartition tantiemes refection parties communes

Par Coco2711

Bonsoir,

Je vis dans une copropriete de 7 logements, et 3 coproprietaires. Le syndic est benevole. Ce dernier est proprietaire de son logement avec entree particuliere. Il a par ailleurs 4 appartements meubles a lui, qu il loue, dans l immeuble. Convocation recue pour AG. Avec point de refection cage escalier qui est dans un etat lamentable. Il a envoye le tableau de repartition des tantiemes en excluant d office son propre appartement.. Je sais qu il ne veut pas payer SA part. Il l a deja exprime oralement.

Que dois je faire? Lui demander pourquoi je ne vois que 6 lignes au lieu de 7 sur le tableau de repartition. Dois je reagir avant la reunion ? Ou pendant ? Je ne voudrais pas que cela soit vote comme cela. Mais d un autre cote, nous sommes 3 il ne validera pas si sa part explose.. J ai l impression d etre "coincee" et que les parties communes vont rester insalubres si nous n acceptons pas de payer SA part ..Merci par avance de vos conseils.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez voter contre cette répartition qui n'est pas conforme au règlement de copropriété. Ensuite si la majorité approuve malgré vous la résolution, vous pourrez contester cette décision au tribunal selon l'article 42. Il vous faudra un avocat.

Vous pouvez aussi décider de ne rien faire et subir. Personne ne viendra "redresser les torts".

Il serait en tout cas raisonnable de nommer un autre syndic à la première occasion ...

Par Coco2711

Merci pour votre reponqe.

Me vient une question particuliere.

Ce representant Syndic Benevole peut-il demander une modification du RC ? (Nouvelle repartition des tantiemes notamment sur escalier menant aux appartements).

Est ce possible ou je me fais un film ? Et si oui, ce serait a la charge de qui ?

Dans l attente de vous lire.

Par yapasdequoi

Il est syndic et applique les décisions de l'AG.

S'il demande des modifications, elles doivent être votées par l'AG.

Et pour modifier les tantiemes il faut l'unanimité... donc en pratique, légalement il ne peut pas.

Sauf à demander à un tribunal de statuer sur sa demande. Mais c'est un coût non négligeable et sans garantie.

Par Urbicande75

Bonjour,

Article 10 de la loi de 1965 :

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, [...].

Il a été jugé que le critère d'utilité ne s'appliquait qu'aux services collectifs et équipements communs.

Le critère d'utilité NE S'APPLIQUE PAS à l'entretien, conservation et administration du commun.

Ainsi, si le Règlement de Copro ne fait pas de son lot une partie spéciale ou ne prévoit pas de "charges d'escalier", il est redevable de sa part même si son lot est "séparé".

Cass 3e civ. 14-3-2019 n° 18-50.026 F-D

"ALORS QUE, deuxièmement, les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes sont acquittées proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans chaque lot ; que les charges d'assurance, d'entretien des espaces verts, d'électricité des parties communes ou la rémunération du syndic sont des charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes, et non entraînées par des services collectifs et d'équipement commun ; qu'en décidant le contraire, les juges du fond ont violé l'article 10 de la loi n°65-557 du juillet 1965 dans sa version applicable."

Par Coco2711

Bonjour,

Merci pour ces textes.

En gros le danger vient de la nomination d'un syndic bénévole qui peut faire comme bon lui semble, de plus sans représailles. Je suis tout juste autorisée à lui demander ou il se réfère dans le RC pour appliquer le calcul présenté. Soit je refuse soit j'abdique.

Situation définitivement bloquée.

Un peu facile à mon sens..

Voyez-vous une solution pour tenter de faire respecter les règles et surtout que puissions éviter de tomber dans l'insalubrité ? Il s'en moque de son côté. Vu la pénurie de logements ses jeunes locataires ne sont pas regardants sur ce point par contre si je décide un jour de vendre..une certaine somme sera défalquée du PV

Par Urbicande75

Oh vous savez, on voit des syndics qui essaient aussi de faire comme bon leur semble, mais c'est probable qu'un syndic bénévole, qui en plus possède la majorité de l'immeuble tente d'en profiter pour arranger les règles.

Malheureusement, en copro, la contestation est lourde (tribunal + avocat) ...

Vous avez reçu la convocation à l'AG donc c'est trop tard faire modifier avant en argumentant sur la base des textes.

Vous pouvez intervenir en AG et présenter ces textes à tout le monde. Votre dernière chance pour qu'il entende raison et modifie la répartition en séance ... ce n'est pas plus légal, mais au moins la contestation sera de son côté.

Si la répartition n'est pas modifiée, votez contre, cela vous laissera 2 mois pour aviser ce que vous faites (peut-être avec les autres). Si vous ne votez pas contre, vous perdrez cette possibilité.

A voir si vous pouvez aussi garder la possibilité de contester votre compte individuel. En tout état de cause votez contre pour garder votre option de contestation collective.