

## Modification de la répartition des charges après des travaux

Par **Tim L.**, le **09/12/2020** à **22:01**

Bonjour,

La mairie nous a imposé de procéder au ravalement de façade de notre immeuble de 8 étages dont seuls les 2 derniers étages ont des balcons. Le ravalement inclus la rénovation complète des balcons.

Le budget des travaux a été voté en AG selon la répartition habituelle au tantième puisqu'il était admis que les balcons étaient considérés comme des parties communes.

Une fois les travaux réalisés le syndic nous annonce qu'il s'est trompé et que le règlement de copropriété stipule que les balcons sont des parties privatives.

Je suis propriétaire d'un des balcons. Le syndic a-t'il le droit de revenir sur la répartition qui a été votée en AG et de me demander de payer les travaux de réfection de mon balcon ?

Si les balcons sont des parties privatives, n'aurais-je pas dû être consulté pour le choix des matériaux utilisés (carrelage, garde-corps,...) ?

Je précise que mon balcon me convenait très bien et que si j'avais eu le choix je ne l'aurais pas remis à neuf. Et si j'y avais été contraint je n'aurais certainement pas choisi les matériaux bas de gammes et disgracieux qui m'ont été imposés.

Merci pour vos conseils

T.

Par **ESP**, le **10/12/2020** à **08:37**

Bonjour

[quote]Si les balcons sont des parties privatives, n'aurais-je pas dû être consulté pour le choix des matériaux utilisés (carrelage, garde-corps,...) ?[/quote]

Cela a dû être abordé en Assemblée Générale, habituellement, ils doivent être identiques pour

tous les appartement ou dans les gammes de teintes proposées.

Par **nihilscio**, le **10/12/2020** à **10:40**

Bonjour,

L'assemblée a voté une répartition et celle-ci n'a fait l'objet d'aucune contestation. Le syndic ne peut la modifier de son propre chef, même si la décision de l'assemblée générale n'est pas conforme au règlement de copropriété.

Par **amajuris**, le **10/12/2020** à **10:48**

bonjour,

je suis surpris car en règle générale, les balcons sont des parties communes et ne sont privés que les garde-corps et le revêtement des balcons.

le règlement de copropriété définit les parties communes et les parties privatives.

votre R.C peut prévoir que les frais de nettoyage, peinture, réparations des fenêtres, persiennes, balcons de chaque local privé s'ajouteront aux frais ravalement des façades même si ce sont des parties privative.

le syndic ne peut pas revenir sur une décision votée par l'A.G. , il est curieux qu'aucun copropriétaire, ni même le président de l'a.g dont c'est le rôle, se soient aperçus de cette erreur.

salutations

Par **nihilscio**, le **10/12/2020** à **12:48**

[quote]

il est curieux qu'aucun copropriétaire, ni même le président de l'a.g dont c'est le rôle, se soient aperçus de cette erreur.

[/quote]

Oui et surtout le conseil syndical qui est censé participer aux projets de gros travaux et à l'ordre du jour de l'AG.

Par **Tim L.**, le **10/12/2020** à **12:55**

Merci pour vos réponses.

@amajuris : le syndic s'est rendu compte de son erreur mais après le vote et après les travaux.

Et la proposition de changer la répartition est soumise au vote à la prochaine AG. Mais comme les propriétaires de balcons sont largement minoritaire, la proposition avait être approuvée.

Par **Tim L.**, le **10/12/2020** à **12:57**

@ESP : les devis des entrepreneurs ont été votés en AG mais on ne savait rien des matériaux, de la couleur, de la qualité. On a découvert lors de l'installation que c'était une qualité médiocre ne tiendra pas longtemps.

Par **Tim L.**, le **10/12/2020** à **13:00**

@NIHLSIO : la nouvelle répartition va être soumise au vote de la prochaine AG. Et évidemment la majorité des copropriétaires vont voter Pour puisque la mesure leur permettra de récupérer de l'argent.

Est-ce légal de soumettre à nouveau au vote une répartition de charges déjà votée pour des travaux déjà réalisés.

Par **nihilscio**, le **10/12/2020** à **17:03**

Ce qui n'est pas légal est de décider d'une répartition à chaque occasion de gros travaux. On n'a normalement pas à décider d'une répartition, on doit appliquer le règlement de copropriété et si l'on veut modifier la répartition des charges stipulée dans le règlement de copropriété, ce doit être, sauf en certaines situations particulières, à l'unanimité des copropriétaires.

Lorsqu'il est précisé un mode de répartition lors de la décision d'entreprendre de gros travaux, cela a en le sens suivant :

*"- nous sommes tous d'accord que, selon le règlement de copropriété, le coût des travaux doit être réparti comme suit : ...*

*- nous donnons pour instruction au syndic d'appliquer ce mode de répartition."*

Vu ainsi, il est légal de corriger une erreur et de modifier en conséquence l'instruction donnée au syndic. Mais cela ne peut se faire après l'approbation des comptes de l'exercice. L'approbation des comptes, elle, est définitive.

Des travaux privatifs ne peuvent être imposés par l'assemblée générale que si cela se justifie par l'intérêt commun et que si le règlement de copropriété le prévoit. Un impératif d'harmonie de l'aspect extérieur de l'immeuble peut par exemple justifier une peinture de toute une façade volets et garde-corps compris même si ces volets et garde-corps sont privatifs. Mais

imposer la réfection du carrelage d'un balcon, carrelage invisible de l'extérieur, ne se justifie pas.

En conclusion, je dirais qu'on ne peut vous imputer personnellement que le coût des travaux de nature privative que le syndicat des copropriétaires était en droit de vous imposer. Tout le reste doit être réparti en charges générales comme prévu initialement : le syndicat a commis une erreur, il doit l'assumer, elle ne peut créer préjudice à un copropriétaire en particulier.

Par **Tim L.**, le **10/12/2020** à **18:13**

Merci beaucoup pour votre réponse. C'est très clair et je vais argumenter en ce sens.