Image not found or type unknown

Repartition charges apres sinistre

Par **Stèph**, le **05/04/2010** à **15:38**

Bonjour,

Notre copropriété est composée de différents bâtiments: maisons individuelles (A), collectifs (B et C) et semi-collectifs (D).

Nous payons donc les charges générales et les charges afférentes à nos bâtiments, en fonction des tantièmes.

Lors de la tempête de 2009, les plafonds des sous-sols du bât C se sont effondrés. Il n'y aura pas de prise en charge de l'assurance car les sous-sols n'étaient pas garantis.

Dans le budget que le syndic va présenter à l'AG, les frais de nettoyage du sous-sol ont été intégrés aux charges générales: est-ce légal? Ya-t-il un texte auquel se référer?

Dans ce cas, qui doit payer les frais de nettoyage (3200 eur) ET les frais de remise en état (6365 eur): la copropriété ou les copropriétaires du bât sinistré ??

Merci pour vos réponses.

Par **Untel**, le **05/04/2010** à **23:20**

Bonjour,

Sans être expert en la question je suis président d'un conseil syndical pour une co-propriété

incluant un immeuble et des maisons.

Pour avoir étudié le sujet en détail (pour notre résidence), je peut dire que les frais de nettoyage et les travaux concernants les dégats de ce batiment C de votre résidence ne concernent que les propriétaire de ce même batiment.

Vérifiez toutefois le réglement intérieur de votre co-propriété, celui-ci doit stipuler dans le détail les tantièmes pour chaque lot (et batiment).

De mon point de vu, il est impensable que les charges générales comprennent les travaux d'un batiment en particulier. Dans ce cas, n'attendez pas l'assemblée générale pour en parler:
-Contactez le conseil syndical de votre co-propriété.
-Envoyez ce sujet à votre syndic pour qu'il soit mis à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Pour finir, les charges générales ne concernent que les frais relatifs à tous:
-Frais de gestions du syndic pour les charges générales.
-Sortie des poubelles.
-entretien ds espaces verts.
-Maintenace du portail...

Par **Stèph**, le **10/04/2010** à **18:12**

Bonjour,

Merci pour votre réponse: nous partageons le même avis !
C'est le Président du Conseil Syndical qui m'a annoncé cette affectation dans les charges générales: le syndic lui aurait dit que c'est par "solidarité"...?
J'ai donc consulté notre Règlement de Copropriété: rien n'est stipulé concernant les sinistres et la répartition de leurs coûts.
Par contre, il est fait mention des "chatges générales communes" et des "charges générales particulières", c'est-à-dire par bâtiment.
J'ai donc interrogé le syndic: pas de réponse à ce jour...
Dans l'hypothèse où l'AG approuverait les comptes 2009, quel pourrait-être mon recours, à titre personnel, et contre qui (le syndic, le conseil syndical ou le syndicat des copropriétaires)??

Par **Untel**, le **11/04/2010** à **01:00**

Bonjour,

Le syndic n'a en aucun cas le droit de prendre des libertés avec la répartition des charges, et la solidarité n'est pas de leur ressort. Le syndicat des copropriétaire de votre résidence les a mandaté pour faire un travail de syndic, pas de l'humanitaire.

Les règlements de copropriété vont rarement jusqu'à détailler les différents cas de figure mais à elles seules la distinction entre charges générales communes et charges générales

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

particulières est clair:
Les frais concernant un batiment en particulier ne peuvent être réparties qu'aux seuls copropriétaire de ce même batiment.

Donc:

C'est le conseil syndical qui représente l'ensemble des copropriétaire. Il revient donc au président de rappeler clairement (et fermement) que les charges doivent être réparties correctement.
Il n'y a là aucune raison de faire une réunion du conseil syndical ou d'attendre l'AG pour décider de quelque chose. Il s'agit de faire appliquer le réglement, un point c'est tout.
Le syndic fait la sourde oreille à votre remarque parce qu'elle ne vient que d'une personne, le président représente tous les copropriétaire, ca donne plus de poids.

Il n'y a aucune raison d'attendre l'AG. Si toutefois le syndic ne veut rien entendre, ou même si le conseil syndical ne fait rien (le comble), regroupez-vous avec les copropriétaire qui partagent votre point de vue (tous ceux qui n'habitent pas le batiment C, en gros) et prenez un rendez vous avec un conciliateur de justice afin de faire entendre raison au syndic (vous êtes dans votre droit, rappelons le). Ce conciliateur a un role de médiateur (c'est gratuit) et il est nommé par le premier président de la cour d'appel.
Si le syndic ne collabore pas avec le conciliateur, celui-ci vous conseillera mieux que moi pour savoir quelles démarches doivent être faites en justice.
Mais rassurez-vous, il n'y a aucune raison que les choses aillent jusque là.

Vous trouverez des renseignements sur les conciliateurs de justice à ce lien:
http://vosdroits.service-public.fr/F2173.xhtml
ou bien vous renseigner à votre mairie pour savoir où il fait ses permanences.

Si rien n'a été réglé avant l'AG, envoyé un courrier en recommandé au syndic pour demander que le sujet soit à l'odre du jour (un mois avant l'AG si possible). Rappelé dans ce même courrier qu'ils enfreignent le règlement intérieur concernant la répartition des charges.

Si malgré toutes ces démarches le syndic s'obstine et qu'en prime l'AG l'approuve (là ca devient surréaliste), il faudra aller en justice contre le syndic pour annuler la décision de l'AG et obtenir la régularisation des charges.

Encore une fois, il n'y a aucune raison pour que les choses aillent jusque là. Mais si cela doit se régler a l'AG et que vous ne voulez pas prendre de risque, il suffit qu'un maximum de copropriétaires, que vous aurez préalablement convaincus qu'ils n'ont pas à payer (ca ne sera pas difficile), assistent a l'AG ou donne leur procuration pour voter contre.

A savoir:
Lorsque qu'une AG accorde le quitus au syndic (approbation des comptes et de la gestion) cela n'interdit pas d'obtenir ultérieurement une régularisation de charge si il y a erreur de la part du syndic.

Par **Stèph**, le **18/06/2010** à **10:40**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour Untel,

J'attendais l'AG et le décompte des charges pour revenir vers vous.
Lors de l'AG, la répartition des sinistres s'est faite par bâtiment. Toutefois, une facture de sinistre 474 euros ressort sur le décompte des charges 2009.
Le syndic vient de m'indiquer qu'en fait le coût des sinistres aurait dû s'imputer sur les charges générales et non par bâtiment.
De ce fait, notre bâtiment, non concerné par la tempête de 2009, doit malgré tout en supporter les conséquences financières.
Je ne trouve rien concernant l'imputation des sinistres dans le règlement de copropriété...
De plus, nous signons lundi prochain la vente de notre appartement et les informations portées sur l'état daté ne sont de ce fait pas justes.
Enfin, il reste le souci de la facturation de cette prestation mais là, la jurisprudence est favorable aux copropriétaires.
Bien contente de quitter la copro même si je ne suis pas au bout de la procédure!

Par **Untel**, le **22/06/2010** à **00:31**

Bonjour,

Ne connaissant pas le détail complet du sujet et des comptes rendus, je ne suis pas certain de saisir le sens de votre texte.
Vous dites que la répartition des sinistres s'est faite par batiment, ce qui semble être une bonne chose pour vous.
Une facture de 474€ ressort. Si c'est sur l'ensemble de la copropriété il n'y a pas forcément de problème. Il n'est en effet pas exclus qu'une partie d'un batiment soit inclus dans les parties communes:
Eclairage extétieur, local poubelle général... A voir.
Dans ce cas, et d'après votre texte, je comprend que le syndic dit que les travaux AURAIT DÛ être à la charge de tout les copropriétaire, ce qui n'a pas été fait. On comprend là que le syndic a fait marche arrière sans reconnaitre ses tort (?).

Plus loin vous indiquer que votre batiment, non concerné par les dégats, doit en supporter les frais (?).
C'est là que je m'intéroge sur l'interprétation du texte.
La somme de 474€ vous incombe à vous seule, comme à chaque copropriétaire suivant les tantièmes?
Dans ce cas on peut sérieusement se demander si il n'y a pas un abus.
Le règlement de copropriété ne détaillera pas un sujet précis mais il doit obligatoirement indiquer comment sont répartie les charges, générale d'une part et communes de l'autre, batiment par batiment. C'est sur cette base que sont calculées la répartition des charges, sans équivoque.
Malheusement il est souvent difficille de détailler cette répartition dans des copropriétés avec répartition de chages "complexe".
Dans ce cas Il convient donc d'être attentif.

Mais puisque vous vendez votre appartement, un éventuel recours serait alors quasiment inutile.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Alors bonne vente...

Cordialement.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés