



Ravalement et partage des frais

Par **Funch50**, le **24/04/2014** à **16:43**

Bjr

Afin de lisser les frais de ravalement d'une copro composée de 2 bâtiments et de 15 copropriétaires au total , je voudrais savoir s'il est possible et légal de voter une division par 15 de la facture globale au lieu d'utiliser la répartition classique par tantièmes .

On me dit que ce serait interdit (pourquoi ?) est-ce vrai ?, je ne trouve rien sur ce sujet .

Merci d'avance

Par **georges64**, le **25/04/2014** à **21:09**

Bonjour,

Le règlement en matière c'est le règlement de copropriété qui donne les précisions sur le partage des charges et travaux.

Par **Funch50**, le **26/04/2014** à **01:33**

Oui , je sais bien mais peut on voter ponctuellement une ponctuellement une autre formule pour un projet bien précis ou est ce que c'est interdit ?

Par **aguesseau**, le **26/04/2014** à **10:19**

bjr,

le cout d'un ravalement est en principe réparti selon les millièmes, cela doit être indiqué sur votre R.C. dans les charges communes générales.

selon l'article 11 de la loi de 1965 sur la copropriété, la répartition des charges (résultant du R.C.) ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires ce qui la rend pratiquement impossible.

cdt

Par **Funch50**, le **26/04/2014** à **12:30**

Merci , je vois

Cela sous entend donc que le règlement de Copropriété est le document de base à respecter absolument.

Dans le cas où celui-ci ne définit et ne liste aucunes parties communes spéciales par bâtiment mais seulement des parties privatives , je suppose que le vote des ravalements doit être proposé en charges communes générales ?

Malgré cela , je vois que notre Syndic nous avait fait voter par bâtiment des travaux de toiture . En avait-il le droit ?

Merci

Par **georges64**, le **26/04/2014** à **17:22**

Bonjour,

Dans une copropriété, nous avons :

Les charges générales de l'ensemble de la copropriété.

Les charges d'ascenseur du bâtiment

Les charges d'escalier

les charges du bâtiment.

Dans votre cas, l'AG a voté des travaux de ravalement. Le montant de la facture est une charge du bâtiment répartie en tantième suivant la valeur de votre lot inscrit dans le règlement de la copropriété.

Le règlement de copropriété c'est le code du copropriétaire.

Par **alterego**, le **26/04/2014** à **18:02**

Bonjour,

Apparemment, la logique sur ce sujet vous échappe.

Le règlement de copropriété fixe les règles de fonctionnement de la copropriété et permet aux copropriétaires de connaître leur quote-part respective dans la répartition des charges.

En conséquence, votre question appelle une réponse négative.

Cordialement

Par **aguesseau**, le **26/04/2014 à 18:02**

selon la loi de 1965 sur la copropriété, le règlement de copropriété est même plus qu'un code puisque son article 8 parle de règlement conventionnel, le R.C. est donc un contrat qui s'impose à tous les copropriétaires.

Par **Funch50**, le **26/04/2014 à 22:29**

je vous remercie tous mais je précise ma question

- 1) Il y a 3 bâtiments , ils sont mitoyens autour d'une cour intérieur .
- 2) Il y a un bâtiment à ravalé (plus urgent que les autres)
- 3) Le règlement de copro ne définit pas de charges communes spéciales par bâtiment .

On est en charges communes générales , oui ou non ?