



Répartition des frais pour de gros travaux

Par **OB18**, le **12/05/2018** à **09:35**

Bonjour,

Notre copropriété est composé de deux bâtiments :

- * un bâtiment numéro 1 avec un hall central qui dessert 2 entrées
- * un bâtiment numéro 2 avec 4 entrées séparées

Nous avons un projet de gros travaux : réfection des balcons, ravalement, réfection des toitures. Les avis en ce qui concernent les calculs de quotes-parts sont divergents car tout le monde n'interprète pas le règlement de copropriété de la même façon. Le syndic a voulu prendre l'avis d'un avocat du coin mais non spécialisé en copropriété, nous sommes toujours à avoir des doutes sur ce que l'avocat mentionne comme « son interprétation ». Une « interprétation » pour répartir plus d'un million d'euros quand même nous semble un peu léger, nous souhaiterions une « certitude » !

Nos questions sont :

- 1) Comment doit-on répartir les frais : par bâtiment ou par escalier ?
- 2) Les lots 1 à 42 doivent-ils également financer ces gros travaux ?

Voici les extraits du RdC décrivant les lots du bâtiment numéro 1 :

Désignation des lots

L'ensemble immobilier est divisé en 286 lots, savoir :

- Bâtiment numéro 1 :

Pour l'annexe souterraine audit bâtiment, à usage de garages et de débarras, 42 lots numérotés de 1 à 42

Et pour le bâtiment principal, 36 lots numérotés de 43 à 78 pour la partie A et 36 lots numérotés de 79 à 114 pour la partie B

- Bâtiment numéro 2 :

Partie C : 41 lots numérotés de 115 à 155

Partie D : 39 lots numérotés de 156 à 194

Partie E : 37 lots numérotés de 195 à 231

Partie F : 25 lots numérotés de 232 à 256

- Garages privés :

30 lots numérotés de 257 à 286

Les lots de l'ensemble immobilier, objet du présent RdC, sont composés comme suit :

PREMIERE PARTIE :

Bâtiment principal numéro 1 sur le rue de V., desservi par 2 escaliers désignés par les lettres A et B, comprenant :

a) **Un groupe de garages souterrains et de débarras placé en annexe du bâtiment proprement dit et communiquant avec celui-ci par les dégagements des escaliers A et B au niveau du premier et du deuxième sous-sol, avec accès direct sur le rue de V. par la rampe « c »**

Ce groupe de garages comprend les lots suivants :

lot numéro 1

lot numéro 2

etc etc ...

jusqu'à lot numéro 42

b) Un bâtiment principal numéroté 1, comprenant sur 2 sous-sols, ouverts sur les garages souterrains, 5 étages sur rez-de-chaussée, **l'ensemble** formant 8 niveaux accessibles par les escaliers et ascenseurs A et B, desservi par un grand hall commun marqué « e », accessible sur rue de V. par un grand perron, avec accès également côté ouest.

Chaque escalier distribuant les parties communes suivantes :

- un water closet commun marqué « a »

- un local servant uniquement pour le dépôt de voitures d'enfants, marque « b »

- les dégagements à chaque niveau ainsi que les passages vers les garages, en sous-sol, marqué « c »

- l'escalier, l'ascenseur et son local de machinerie, en terrasse marqué « d »

- le local à poubelles marqué « f »

- le local marqué « g » destiné au compteur général des eaux

ESCALIER A :

avec l'énumération des lots 43 à 78

ESCALIER B :

avec l'énumération des lots 79 à 114

Charges d'entretien, de réparation et de reconstruction des immeubles collectifs :

Définition :

Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la

conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture des balcons, des gardes corps, balustrades .. bien que ces choses soient « parties privées »

Répartition :

Les charges d'entretien, de réparations et de reconstruction afférentes aux corps de bâtiment collectifs seront réparties entre les copropriétaires respectifs de chacun desdits corps de bâtiment dans la proportion des 100000ièmes des parties communes de ces immeubles qui sont affectés à chaque lot dans le tableau de division dressé sous l'article 5ème ci-dessus

L'avocat indique dans son rapport :

- que sont envisagés à part les lots n° 1 à 42 correspondants à l'annexe au bâtiment n° 1 ainsi que les lots n° 257 à 286 qui constituent des garages privés installés au niveau des circulations intérieures de la résidence.

Le « à part » est contestable. Pour les lots 257 à 286 = garages extérieurs = OK mais pour les lots 1 à 42 = garages souterrains, ils sont bien inclus dans le bâtiment numéro 1 dans le RdC

Pour notre question 1), voici sa réponse :

Ainsi et à partir du moment où relèvent expressément des parties communes spéciales l'ensemble des gros murs composant le bâtiment ainsi que toutes les terrasses accessibles ou non, les travaux envisagés en l'espèce ne pourront être répartis que selon les quotes-parts prévues pour chaque cage d'escalier.

Il considère que les travaux sont à répartir par cage d'escalier. C'est le mot « corps » de bâtiment dans le paragraphe sur la répartition qui lui fait conclure ça = OK nous comprenons.

Pour notre question 2), il rajoute :

Concernant au demeurant le cas spécifique des lots à usage de parkings (précisément les lots n° 1 à 42 et lots n° 257 à 286) et au regard du tableau de répartition contenu dans le règlement de copropriété, ils ne sont rattachés à aucune des cages d'escalier et bénéficient d'une répartition spécifique exprimée en 100 000èmes.

A mon sens, ils ne peuvent donc être rattachés à aucun des bâtiments (entendu en tant que sous-ensembles A à F) de sorte qu'ils ne sont pas concernés par les travaux à répartir.

Là par contre, nous restons à douter. Déjà, on aime bien le « à mon sens ... ». Ensuite ces lots 1 à 42 sont bien desservis par les escaliers A et B (sans notre hall, sans nos escaliers, sans nos ascenseurs, on y accède pas), ils appartiennent au bâtiment numéro 1. Les lots 1 à 42 utiliseraient les lieux sans financer l'entretien de ces lieux ?

Dans la phrase :

b) Un bâtiment principal numéroté 1, comprenant sur 2 sous-sols, ouverts sur les garages souterrains, 5 étages sur rez-de-chaussée, l'ensemble formant 8 niveaux accessibles par les escaliers et ascenseurs A et B,

A quoi se rapporte le mot « l'ensemble » ? Il n'incorporerait pas les garages souterrains pourtant cités dans cette phrase ?

Par ailleurs, l'avocat semble dire que l'on ne porte pas une telle question devant un juge car il indique ensuite :

Il n'existe pas de procédure particulière permettant la désignation d'un juge dans le cas

spécifique d'une « difficulté d'interprétation » du règlement de copropriété.

Il n'existe pas non plus de procédure spécifique permettant de passer outre une décision souveraine prise par l'assemblée générale.

C'est donc de façon incidente que pourrait se poser la question de la répartition des charges, notamment dans le cadre d'une contestation, par un copropriétaire, dans les conditions de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, de la décision d'assemblée générale décidant de la réalisation (ou non) des travaux.

Dans ce cas de figure, la résolution votée ne sera valable que dans la mesure où elle respecte les dispositions du règlement de copropriété pour lequel je vous ai proposé mon interprétation ci-dessus.

Il nous donne son "interprétation" (il écrit lui même de mot là) mais qu'il considère comme parole sacro-sainte puisque une telle affaire ne se porte pas devant un juge !?!

Que pensez-vous de tout ça ?

Merci d'avance pour votre aide.

Par **nihilscio**, le **12/05/2018 à 16:35**

Bonjour,

Vous donnez beaucoup de détails, mais restent des incertitudes.

Le bâtiment 1 comprend 8 niveaux dont deux niveaux de sous-sol. Les garages n° 1 à 42 occupent-ils ces deux niveaux de sous-sol ?

Quelles sont les différentes grilles de répartition des charges définies par le règlement de copropriété ?

La question de la répartition des charges peut être portée devant le juge, mais de façon incidente comme le dit votre avocat. Il faudrait que l'assemblée générale arrête son interprétation par une résolution disant comment les travaux de ravalement du bâtiment 1 doivent être répartis. Les absents non représentés ou opposants pouvant exercer un recours pendant le délai de contestation de deux mois.

Par **OB18**, le **12/05/2018 à 18:00**

Les garages n°1 à 42 sont bien répartis sur les 2 niveaux de sous-sol (moitié/moitié).

Pour la grille, je ne sais pas trop comment vous répondre sans visualiser. On a une colonne de tantième en charges générales et une colonne de tantièmes par groupes de lots : les garages souterrains, le reste du bâtiment 1, le bâtiment 2, un autre lot de garages extérieurs. Je voulais vous envoyer les grilles en MP mais on ne peut pas joindre un fichier.

Par **nihilscio**, le **12/05/2018** à **21:17**

Vous n'avez pas besoin de tout recopier.

Dans le règlement de copropriété, il est indiqué que : *Les charges d'entretien, de réparations et de reconstruction afférentes aux corps de bâtiment collectifs seront réparties entre les copropriétaires respectifs de chacun desdits corps de bâtiment dans la proportion des 100000ièmes des parties communes de ces immeubles qui sont affectés à chaque lot dans le tableau de division dressé sous l'article 5ème ci-dessus.*

Il faut donc se reporter au tableau de division dressé sous l'article 5. Si, dans cet article, les garages en sous-sol d'une part et les lots des six autres niveaux du bâtiment 1 d'autre part sont désignés comme constituant deux corps de bâtiments distincts, alors les propriétaires des garages ne participent pas aux frais de ravalement.

Par **OB18**, le **12/05/2018** à **21:54**

Les lots 1 à 42 sont inscrits "annexe souterrain au bâtiment numéro 1"

Sachant qu'on ne peut accéder aux lots 1 à 42 que par les escaliers A et B du bâtiment numéro 1.