



Répartitions des charges d'entretien

Par **Vittel**, le **26/07/2017** à **16:20**

Bonjour à tous,
Je sou mets aux membres de ce forum, une question sur la répartition des charges entre copropriétaires, merci d'avance pour votre aide.
Les faits : le règlement de copropriété, qui date des années 70, prévoit l'entretien par une gardienne dans l'ensemble des immeubles de la copropriété (2 rues différentes).
Or depuis plusieurs années, dans l'un des immeubles ce n'est plus elle, mais une société d'entretien qui intervient.
Il n'y a pas eu de modification du règlement: les charges d'entretien sont bien au poste "charges générales" et non différenciées par immeuble en "charges spéciales".
Aujourd'hui donc les copropriétaires de tous les immeubles payent pour la gardienne ET la société d'entretien qui n'intervient pourtant que dans l'un d'entre eux.
Ne serait-il pas légitime d'exiger que l'immeuble "avec" la société de nettoyage, en paye seul le coût mais sans la charge de la gardienne, et que les autres soient dispensés de la charge d'une entreprise dont ils ne tirent aucun bénéfice.
D'avance merci pour vos pistes d'informations.

Par **morobar**, le **26/07/2017** à **19:09**

Bonjour,
Souvent dans ce type de configuration il existe des sous syndicats dits "syndicats secondaires" de sorte que les dépenses imputables à chaque immeuble, voire à chaque entrée ne soient pas en charges communes.
La création de syndicats secondaires est du ressort de l'AG au vote de l'article 25.

Par **Vittel**, le **31/07/2017** à **11:48**

Merci pour la réponse.
Juridiquement n'y a-t-il pas une incohérence à rémunérer une gardienne dont le contrat de travail ne prévoit pas l'entretien de cet immeuble ?
Hormis le recours au syndicat secondaire, existe-il une voie de recours, tribunal notamment ?

Par **morobar**, le **31/07/2017 à 14:54**

Bjr,
Non pas d'incohérence.
Ce sujet fait d'ailleurs l'objet d'un traitement spécial dans la répercussion des charges par les bailleurs à leurs locataires.
Je ne vois pas quel autre recours une fois les décisions prises en AG et non contestées dans les 2 mois suivants.
Cette contestation vous coûtera, sans certitude de bonne fin, l'équivalent de plusieurs années de charges.
Mieux vaut préconiser la création de syndicats secondaires, ce qui en outre est une bonne solution de répartition des dépenses lorsque les immeubles sont bien distincts.

Par **Vittel**, le **01/08/2017 à 10:29**

Bonjour Merci de votre réponse.
Malheureusement le rapport de force est équivalent à 5 pour 100, la création du syndicat secondaire n'aura aucune chance d'être votée.

Par **morobar**, le **01/08/2017 à 11:51**

Bonjour,
Détrompez-vous.
Lorsqu'on évoque ravalements....étalés dans le temps, ceux qui ne se sentent pas concernés votent tout de suite pour les syndicats secondaires.
C'est comme pour les impôts, on a toujours l'impression de payer pour les autres.
Dans nombre de copropriétés, on constate l'existence de ces syndicats par cage d'escalier parfois.