



## Calcul de la répartition des charges

Par **JLB35**, le **09/06/2013** à **20:05**

Notre résidence est divisée en plusieurs immeubles (A,B,C,D,E,F) constitués d'un nombre d'appartements différents. Le règlement de copropriété précise pour chaque lot la quote-part des parties communes générales de la résidence (sur un total de 6000ème) et la quote-part des parties communes spéciales du bâtiment (Dans chaque bâtiment le total des PCS fait 1000/1000ème).

Exemple pour un lot bat D: Tantièmes PCG : 126/6000ème et Tantième PCS bat D : 300/1000ème.

Exemple pour un lot bat C: Tantièmes PCG : 126/6000ème et Tantième PCS bat C : 140/1000ème.

Le bâtiment D a 3 lots et le bâtiment C a 9 lots.

Notre syndic gère les immeubles A,B,C,D et répartit les charges propriétaires et locataires comme suit : Tantièmes PCS du lot / somme des tantièmes PCS des quatre bâtiments gérés.

Pour le lot bat C :  $140 / 4 * 1000 = 140 / 4000$  et le lot bat D :  $300 / 4 * 1000 = 300 / 4000$

Pour des appartements identiques et de tantièmes généraux identiques, les charges payées sont doubles pour le lot bat D par rapport au lot bat C.

Le bâtiment D a 3 lots et le bâtiment C a 9 lots.

Le syndic a changé depuis un an et a appliqué cette répartition sans consultation, arguant que l'ancien syndic était dans l'erreur.

Ce dernier appliquait : Tantièmes PCG du lot / somme des tantièmes PCG des quatre bâtiments gérés.

La somme des tantièmes PCG des bâtiments A,B,C,D représente 3121 des 6000ème de la résidence.

Nous avons alors les charges définies également (126/3121) pour les lots identiques des bâtiments C et D.

Dès que les charges sortent du cadre du bâtiment, cette méthode devrait s'appliquer.

Malgré mes réclamations, le nouveau syndic dit qu'il doit utiliser les tantièmes des PCS des bâtiments puisqu'il ne gère pas l'ensemble de la résidence.

Vous avez compris que je possède l'appartement du bâtiment D et que je trouve cette nouvelle méthode de calcul inique.

Qui a raison? Qui a le droit avec lui? Quel est mon recours possible?

J'espère que mes explications ont été claires. Merci pour votre conseil.

Par **HOODIA**, le 10/06/2013 à 07:46

Bonjour,

Le role du CS était de vérifier les comptes ,et, il faut bien le dire le quitus de l'AG ne permet plus de revenir en arrière!

Le fait de ne pas gérer l'ensemble de la résidence est source de problèmes pour les travaux des parties communes ,et, vous n'avez pas fini d'avoir des contestations dans la répartition de par ce simple fait!

Par **janus2fr**, le 10/06/2013 à 07:50

Bonjour,

Je ne comprends pas où est le problème !

Votre RC précise bien pour chaque lot des tantièmes généraux et des tantièmes propres à chaque bâtiment.

Donc une charge générale à la copropriété (entretien espaces verts par exemple) doit être répartie en fonction des tantièmes généraux et une charge propre au bâtiment (ménage des communs par exemple) doit être répartie en fonction des tantièmes propres à chaque bâtiment.

Il n'y a pas à faire un mix avec les tantièmes généraux et ceux de chaque bâtiment.

[citation]Malgré mes réclamations, le nouveau syndic dit qu'il doit utiliser les tantièmes des PCS des bâtiments puisqu'il ne gère pas l'ensemble de la résidence. [/citation]

Je ne comprends pas cette situation, l'ensemble de la résidence est bien une seule copropriété ?

Il doit donc y avoir un syndic général pour gérer l'ensemble de la copropriété. Il peut ensuite y avoir des syndics secondaires, mais cela n'empêche pas le besoin d'une gestion générale au dessus.

Par **JLB35**, le 10/06/2013 à 11:18

Bonjour,

Merci pour vos réponses rapides.

En précision, la résidence comprend bien six bâtiments (règlement de copropriété) mais à ma connaissance, aucun syndic général n'existe et je ne connais pas l'historique de la séparation en plusieurs syndics. L'ironie est que le nouveau syndic de nos bâtiments a en gestion les autres bâtiments... mais en syndic séparé.

Pourquoi n'y a t'il pas eu regroupement ? Comment se passe la répartition au niveau des espaces verts et communs à la résidence ?. Je ne sais pas.

Pour info, la réponse exacte du syndic à ma critique: "Je ne peux pas répartir les dépenses liées aux "bâtiments" avec les tantièmes des parties générales communes puisque celles-ci correspondent aux parties générales communes:voie d'accès et parking"

Les charges comme les honoraires du syndic et le contrat d'assurance ne rentrent-elles pas

dans les dépenses générales communes plutôt que dans les dépenses bâtiments?

Cette nouvelle répartition double nos charges et je n'ose pas penser aux futurs entretiens communs sur les A,B,C,D.

Sur les 19 propriétaires de ces bâtiments, seuls ceux du D (3 propriétaires) voient leur quote-part augmenter. Celle des autres diminue. Vous comprendrez qu'il y aura peu de contestataires sur ce nouveau calcul de répartition.

Mon propos reste cependant de savoir si le syndic peut faire cette répartition et si fort de mon bon droit, je devrais l'assigner au TGI. Y a t'il des cas de jurisprudence similaires ?

Par **janus2fr**, le **10/06/2013 à 12:18**

[citation]Pour info, la réponse exacte du syndic à ma critique: "Je ne peux pas répartir les dépenses liées aux "bâtiments" avec les tantièmes des parties générales communes puisque celles-ci correspondent aux parties générales communes:voie d'accès et parking" [/citation]

Ceci est différent de la présentation que vous faites au début, car effectivement, ici le syndic a raison et rejoint ce que je vous disais. Une charge générale à la copropriété doit être répartie sur toute la copropriété en fonction des tantièmes "généraux" et une charge propre à un bâtiment doit être répartie sur les copropriétaires de ce bâtiment avec les tantièmes propres au bâtiment.

Si c'est bien ce qui est fait, tout est en ordre.

Par **JLB35**, le **10/06/2013 à 15:10**

Merci pour votre analyse.

Le fait que les quatre bâtiments cités soient dissociés au niveau de la gestion du reste de la résidence, entraînerait donc pour vous, l'application de quote-part au niveau des tantièmes de chaque bâtiment. : Quatre bâtiments gérés correspondent à 4\*1000ème soit 4000ème. Ayant 300/1000 dans un, je me retrouve avec une quote-part de 300/4000ème. Une personne dans un immeuble plus important ayant 100/1000 aura donc 100/4000ème.Pour moi, cela reste inique pour le même type d'appartement.

Comment gérer alors par exemple l'entretien des espaces verts communs à la résidence.

Comme les syndics sont théoriquement différents, la répartition des dépenses par syndic se fera sur la somme des tantièmes généraux gérés par chaque syndic. Mon syndic appliquera ensuite sa répartition selon les tantièmes des bâtiments. !!!

Quel est votre avis ?

Cordialement

Par **thierry28**, le **12/06/2013 à 03:10**

Bonsoir, pourquoi ramènes-tu les bâtiment entre eux ??

si tu as 100/1000 cela reste 100/1000 pour le bâtiment A que tu as, si la dépense de menuiserie est de 10500 ta côte part est de 10500 x100/1000, dans l'autre bat B si la menuiserie est de 850 elle sera de 850 x 100/1000 car comme tu l'as dis 100 tantièmes

n'équivaille pas à 100 tantièmes dans l'autre (surfaces différentes des bâtiments en général). la copropriété c'est un tout il y a un RC (exemple) charges générale sur 100 000, ascenseurs sur 10 000 escalier sur 1000, batiment sur 1000 etc... tu parlais plus haut des espaces verts sur les charges générales de copro donc dans l'exemple sur 100 000 de même pour les honoraires de syndic, assurances, nettoyage parties communes si contrat groupé etc et dès que c'est individuel au batiment la facture qui incombe à ce bat est répartie à lui seul.... tu ne peux regrouper les 4 bâtiments entre eux en copro les dépenses des batiment sont propres à leur batiment si tu additionnes c'est faux de par la logique

Par **JLB35**, le **12/06/2013** à **08:05**

Merci pour votre réponse.

Vous confirmez mon analyse: Les tantièmes rattachées au bâtiment ne peuvent pas être utilisés pour un mix avec les autres bâtiments. Malgré cette évidence,le syndic reste sur son système de calcul. Après lettre avec A/R et la réponse donnée plus haut, que puis-je faire?

Par **janus2fr**, le **12/06/2013** à **14:13**

C'est aussi ce que je vous disais plus haut :

[citation]Il n'y a pas à faire un mix avec les tantièmes généraux et ceux de chaque bâtiment.  
[/citation]