



## Charges bâtiments impayées depuis 30 ans

Par **Lilavox**, le **19/02/2025** à **17:44**

Bonjour à tous,

Nous sommes une petite copropriété de 3 bâtiments. Dans le bâtiment A, la loge du gardien est vendue en 1990 à un nouveau copropriétaire. L'acte de vente signé, tout se passe pour le mieux. L'année suivante l'AG constate que le propriétaire paye bien des charges générales mais qu'aucune charge bâtiment n'est imputée à l'ancienne loge. Aussi il est voté en AG que la loge prendrait, à la louche, 400 Tantièmes de charges bâtiment: resultat: 100% des votes "pour" .

Lors de ce vote, le propriétaire est présent et signe la feuille d'émargement, il vote "pour".

Cette rectification n'est pas actée dans l'acte de vente, (ni dans la fiche immeuble), qui ne mentionne que les charges générales de la loge. Mais c'est la bonne entente...

Les années passent, le copropriétaire achète 3 autres appartements, (en plus de la loge) avec des tantièmes généraux et bâtiment, dans le même bâtiment A. La majorité des propriétaires de l'époque déménagent ou vendent et la résolution des 400 tantièmes pour la loge s'oublie... Entre temps, la toiture du bâtiment A est refaite, la cage d'escalier est refaite 3 fois au moins, des gros travaux sont entrepris dans toujours dans ce même bâtiment A, mais la loge est oubliée dans les charges bâtiment... 3 copropriétaires de l'époque 1990, vivent toujours là et ont payé la part de la loge sur les travaux, toutes ces années sans le savoir.

30 ans plus tard un nouveau copropriétaire s'en rend compte en consultant les archives, et surtout parce que + de 100 000 euros de travaux doivent être répartis entre les 15 propriétaires du bâtiment A...

Les syndics successifs n'ont jamais investigué plus loin que la fiche immeuble donc aucune règle n'a jamais été envisagée.

Le propriétaire de la loge sait parfaitement que cela fait 30 ans qu'il ne paye pas de charges bâtiment sur cette ancienne loge. 4 appartements dans le même bâtiment, dont un qui n'a pas de charges bâtiment ça se remarque... en plus de sa présence et de son vote "pour" lors de l'AG qui souligne le défaut de tantièmes sur la loge 30 ans avant!

Comment la copropriété peut-elle faire pour 1/ récupérer les sommes... ou 2/ négocier une bien plus grande proportion sur la prise en charge des prochains travaux qui arrivent. 3/ obliger le propriétaire à faire rectifier son acte notarié.

Il est incontestable que le propriétaire sait qu'il ne paye pas de charges sur l'ancienne loge.

Je vous remercie pour votre aide.

Cordialement.

Par **Cousinnestor**, le 19/02/2025 à 18:07

Hello !

lilavox que le propriétaire sache qu'il n'a jamais payé de "charges bâtiment" n'est pas un argument car la copropriété aussi le savait tout autant de fait.

Il faut creuser l'historique de ce que vous dites "*aucune charge bâtiment n'est imputée à l'ancienne loge. Aussi il est voté en AG que la loge prendrait à la louche, 400 Tantièmes de charges bâtiment*". Avant sa vente quelle était la situation de la loge dans l'**état descriptif de division** dans le **règlement de votre copropriété** ?

C'est au moment de la vente qu'il aurait fallu se préoccuper des ses tentièmes et modifier **officiellement** le document ci-dessus... Qu'une AG plus de trente ans plus tard se contente de lui affecter 400 tentièmes (à la louche qui plus est !) c'est très conestable...

Lecture pour vous / modification de l'état descriptif de division :

<https://www.hypotheques-en-ligne.fr/comment-faire-modifier-un-etat-descriptif-de-division/>

A+

Par **Pierrepaulejean**, le 19/02/2025 à 19:13

bonjour

que dit exactement la résolution qui a attribué ces tantièmes bâtiment au lot "ancienne loge" ,?

il faut consulter un notaire en lui présentant les documents

Par **Lilavox**, le 19/02/2025 à 20:44

Merci pour votre retour [Cousinnestor](#)

Avant la vente: La loge était une partie commune en charge générale; (loge du gardien) . Le

gardien ayant pris sa retraite, le loge a été vendue en 1990. Pas de tantièmes.

Lors de la vente 250 tantièmes ont été estimés par le notaire ( en 1990) en charges communes générales... mais rien en charges bâtiment. donc en 1991, l'AG a constaté ce manquement et posé une résolution pour voter les tantièmes bâtiment de cette création de lot (estimés à 400) avec l'accord du propriétaire.

- Aussi il est voté en AG que la loge prendrait à la louche, 400 Tantiemes de charges bâtiment

En 1991, le PV d'AG mentionne le vote rectificatif de 400 Tantiemes "à la louche" parce qu'aucun géomètre n'est passé et que cela a été une estimation de l'AG.

Il est particulièrement compliqué pour un nouveau copropriétaire de revoir tous les PVs d'AG depuis leur édition et de relever ce genre de défaillance. Les CS n'ont rien vu, les syndic n'ont rien vu, le propriétaire ne s'est pas manifesté ( ne serait-ce que par équité sur les travaux) il ne reste que 5 personnes dans la copro ( dont 3 dans le bâtiment A) qui étaient présentes lors de l'Ag de 1990 ( sur 40 copropriétaires). Aucun copro de l'époque n'est membre du CS, et étant donné que la résolution avait été actée , ils ne s'en sont plus préoccupés sans même se rendre compte qu'ils payaient pour la l'ancienne loge. Les copropriétaires ne connaissent généralement pas les charges de leurs voisins...

Par **Pierrepaulejean**, le **19/02/2025** à **20:56**

aucun notaire ne peut enregistrer la création d'un lot sans y attribuer les charges correspondantes pour cela il faudrait consulter un géomètre

commencez par consulter le notaire qui vous donnera la marche à suivre pour régulariser la situation

Par **Lilavox**, le **19/02/2025** à **21:37**

Merci pour votre retour Pierrepaulejean

Le PV d'AG de 1990 mentionne la vente, et les tantièmes généraux qui définissent le nouveau lot, mais pas de tantièmes généraux, ainsi lorsque le notaire a réalisé la vente, je suppose qu'il s'est basé sur la décision d'Ag, et que puisqu'il n'y avait pas mention de charges bâtiment il n'en n'a pas mis... et c'est pour cette raison ( je suppose qu'il y a eu une rectification en AG l'année suivante.

Il est aussi indiqué que la vente du lot222 sera répartié entre tous les copropriétaires. ce qui est normal.

Voici un copié collé du PV d'ag de 1991

**APPROBATION DES TANTIEMES ATTRIBUES AU LOT 222 EX - LOGE :**  
L'assemblée, à l'unanimité, approuve les tantièmes attribués au lot 222 ex-loge

vendu par le Syndicat des copropriétaires, à savoir : 250/10.250 ièmes des parties communes générales - 400/10.400 ièmes des tantièmes propres au bâtiment A.

Par **Lilavox**, le **19/02/2025** à **21:50**

Merci pour votre retour Pierrepauljean

Pour le géometre, je me suis déjà renseignée. Il est possible de vendre un lot sans géometre. Ce n'est pas obligatoire dans les textes de loi. Cependant il est préférable de faire appel à un géometre pour éviter les conflits par la suite, mais un notaire ou une décision d'Ag peut valablement attribuer les tantièmes qu'elle souhaite. Le géometre defini ce qui devrait-etre, l'Ag peut pour x ou y raison augmenter ou diminuer les tantièmes d'un lot.... l'unanimité sur cette question est obligatoire. il n'est pas rare de trouver des edd avec des estimations de tantièmes parce qu'appréciés par des Ag ou des notaires.

pour le Notaire et l'enregistrement du Lot, Tout est en règle sauf les charges batiment... Enregistrement en 1990. erreur du notaire?

Par **Lingénu**, le **19/02/2025** à **22:41**

Bonjour,

Il y a une négligence initiale. Il fallait définir les quotes-parts de charges dans toutes les catégories dont celle des charges « bâtiment ». Il y a un ratio tantièmes bâtiment / tantièmes généraux qui doit être le même pour tous les lots du bâtiment. Il suffit d'appliquer le même ration à l'ancienne loge. Les 400 tantièmes attribués à la louche sont peut-être rationnels mais c'est toutefois à vérifier.

Inutile de recourir à un géomètre-expert.

Les tantièmes de charges « bâtiment » ayant été déterminés, il faut les faire valider par l'assemblée générale qui annulera à cette occasion le décision prise en 1991. La majorité requise est celle de la majorité à laquelle doit se décider une aliénation de partie commune, soit la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, quoique celle de la majorité de l'article 24 suffirait à mon avis vu que les tantièmes de charges « bâtiment » résultent d'un calcul évident. Il faut ensuite reporter la décision de l'assemblée générale dans le règlement de copropriété et faire publier la modification. C'est indispensable. Il faut pour cela recourir à un notaire.

Le notaire de 1990 a été négligent. Mais il est beaucoup trop tard pour engager sa responsabilité.

Le propriétaire de l'ancienne loge étant resté le même depuis 1990, la décision de l'assemblée générale de 1991 lui est opposable. On peut lui demander de verser ce qu'il omis

de payer en charges « bâtiment » sur les cinq dernières années. Avant, il y a prescription. L'approbation des comptes n'est pas un obstacle parce que, comme en dispose l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967, l'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

[quote]

Comment la copropriété peut-elle faire pour 1/ récupérer les sommes... ou 2/ négocier une bien plus grande proportion sur la prise en charge des prochains travaux qui arrivent. 3/ obliger le propriétaire à faire rectifier son acte notarié.[/quote]

1) reprendre les comptes des cinq dernières années et lui faire payer pour les tantièmes « bâtiment » de l'ancienne loge qui ont été oubliés.

2) il n'y a rien à négocier, il faut simplement appliquer le règlement de copropriété

3) il n'y a aucune erreur dans l'acte de vente et, s'il y en avait une, l'action en correction trente-cinq ans après serait prescrite.

Par **Lilavox**, le **20/02/2025** à **00:23**

Merci pour votre retour l'ingénu,

Effectivement le ratio entre les 250 T chges communes et 400 T de charges bâtiment n'est pas respecté. il devrait être de 2.42... donc effectivement on est assez loin du compte...

Négligence du notaire, des syndics, des différents CS, des autres copropriétaires.... oui, certes. mais le propriétaire en connaissance de cause n'a jamais rien fait pour régulariser la chose.

*Les tantièmes de charges « bâtiment » ayant été déterminés, il faut les faire valider par l'assemblée générale qui annulera à cette occasion la décision prise en 1991.*

Je ne suis pas certaine de comprendre: L'AG a déjà validé en 1991 les 400 T charges bâtiment pour cette loge. Donc c'est acté. Par contre il n'y a pas d'acte notarié sur cette précision de charges. Qui doit faire les démarches auprès d'un notaire? le propriétaire ou la copro?

Par ailleurs, voilà 30 ans que cela dure... Certains propriétaires arrivés il y a 20 ans ont entre autre participé à la refecton de la toiture, des cages d'escaliers... de lourdes sommes, sans savoir qu'ils payaient pour cette loge.

donc si je comprends bien:

*l'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.*

Les copropriétaires qui ont été lésés il y a 20 ans ( ou 30 ans) pour une toiture par exemple,

qui vivent encore dans la copro peuvent malgré tout demander réparation?

Je ne comprends pas la prescription des 5 ans...

En effet, les copropriétaires présents depuis 20 ans n'étaient pas informés et il leur était impossible de se rendre compte qu'il payaient pour la loge. personne n'a accès aux charges de son voisin, à ses actes de ventes.

Je sais qu'il y a prescription pour des factures impayées, mais quid des charges non payées par mauvaise foi?..... je me demande ce qu'il est possible de faire, surtout que sur certains dossiers lourds, tel qu'un ravalement ou la refecton d'une toiture cela peut prendre 2 ans avant d'avoir les fonds, puis 6 mois de travaux puis 2 ans pour toutes les factures et finalement 1 a2 ans pour cloturer le compte.

Le temps des syndicats et celui des copropriétaires n'est pas le même.

Le bâtiment A n'a eu que des menus travaux ces 5 dernières années, et un remboursement des sommes dues ne compenseraient pas les énormes sommes que les autres copropriétaires ont supporté en payant les charges de l'ancienne loge sans le savoir.

Je ne suis pas dans ce bâtiment, mais j dois admettre que je trouve cela très injuste et sais que certains copropriétaires se sont endetté pour payer des charges qui ne leur appartenait pas.

En tous les cas, je vous remercie vraiment pour votre éclairage.

Cordialement

Par **Lingénu**, le **20/02/2025 à 11:49**

[quote]Je ne suis pas certaine de comprendre: L'AG a déjà validé en 1991 les 400 T charges bâtiment pour cette loge. Donc c'est acté. Par contre il n'y a pas d'acte notarié sur cette précision de charges. Qui doit faire les démarches auprès d'un notaire? le propriétaire ou la copro?[/quote]

L'AG a validé mais

- ce n'est pas opposable à ceux qui n'étaient pas encore copropriétaires en 1991 ;
- c'est approximatif et susceptible de contestation.

Dans ces conditions mieux vaut tout refaire et tant qu'à faire, refaire correctement.

C'est la copro qui doit faire les démarches.

[quote]

Je ne comprends pas la prescription des 5 ans...[/quote]

Article 42 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 : *Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.*

Article 2224 du code civil : *Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.*

[quote]

je trouve cela très injuste[/quote]

Les tribunaux ne cherchent pas à savoir si c'est juste ou injuste mais à savoir ce qu'impose la loi.

[quote]

certain copropriétaires se sont endetté pour payer des charges qui ne leur appartenait pas.[/quote]

Il y a quinze lots dans le bâtiment A. Si l'un est oublié, les autres paient 1/14 au lieu de payer 1/15. Cela ne change en fait pas grand-chose. Ces copropriétaire se seraient de toute façon endettés.

Par **Lilavox**, le **20/02/2025** à **12:41**

Merci beaucoup L'ingénu,

merci vraiment.

Il n'est pas certain que les copropriétaires (présents depuis 20 /30 ans) concernés soient au courant de la chose, voire assez peu probable...

Notre nouveau syndic le sait depuis 6 mois. Il a été porté à sa connaissance le problème de la loge, et après avoir déjà envoyé des appels de fonds sur des travaux de + de 100 000 euros, il y a actuellement un rectificatif en cours... c'est la 1ère fois depuis 30 ans qu'une actualisation est faite sur les charges de ce bâtiment A.

Si les copropriétaires l'apprennent lors de la prochaine Ag, est-ce la date officielle de du début de prescription des 5 ans?

Par **Lingénu**, le **20/02/2025** à **14:22**

Une dette est prescrite par cinq ans. Cela signifie que si un créancier demande à son débiteur de régler une dette vieille de cinq ans ou plus, le débiteur peut répondre qu'il est trop tard. Il ne lui est pas interdit de payer mais si le créancier réclame sa créance en justice il sera débouté.

Vous ne pouvez demander avec un espoir de succès au propriétaire de l'ancienne loge que

des sommes exigibles depuis moins de cinq ans. La date d'exigibilité des charges d'un exercice clos est la date à laquelle l'assemblée générale a approuvé les comptes.

Par **Lilavox**, le **20/02/2025** à **15:14**

Merci une fois encore l'ingénu... vous m'avez éclairé de façon pertinente...

Il arrive que les comptes d'un exercice clos ne soient pas dans les résolutions.

J'ai moi même attendu 6 ans avant d'approuver des comptes pour des travaux dans mon bâtiment... j'ai "harcelé" le syndic pour avoir la résolution d'approbation du compte.... il manquait toujours la facture d'untel ou de l'architecte... au point où 4 ans après les travaux, un prestataire sur le chantier m'a contacté pour m'expliquer que sa facture n'avait toujours pas été honorée.... Donc si le bâtiment A n'a jamais approuvé les comptes sur les travaux de toiture d'il y a 10 ans, parce que la résolution n'a jamais été posée en AG, il y a espoir de revenir dessus?!

Au pire il y aura négociation, ou on posera la question au copropriétaire... Je croise les doigts

Merci encore

Par **Lingénu**, le **20/02/2025** à **19:16**

Bonjour,

Je reprends parce que ce que j'ai dit ne va pas.

Il n'est pas normal d'attendre six ans une approbation des comptes et le syndicat ne peut certainement pas profiter de sa propre négligence pour allonger le temps pendant lequel il pourra recouvrer une créance.

Lorsque l'assemblée décide de gros travaux, elle décide en même temps des modalités de financement et fixe les dates d'exigibilité des appels de fonds. Ces appels de fonds ne sont que des provisions.

Lorsque les travaux sont achevés et que l'exercice est clos le syndicat doit approuver les comptes et ce n'est que lorsque les comptes sont approuvés que la créance devient certaine. Après la clôture de l'exercice et tant que les comptes ne sont pas approuvés, les tribunaux n'acceptent pas de donner gain de cause au syndicat créancier parce que sa créance n'est pas certaine.

Finalement, le point de départ de la prescription n'est pas la date à laquelle les comptes ont été approuvés mais la date d'exigibilité de l'appel de fonds décidée par l'assemblée générale, la demande en recouvrement n'étant recevable après la fin de l'exercice que si les comptes ont été approuvés.



Le point de départ que marque l'approbation des comptes est celui de l'exigibilité d'un complément s'il est constaté que le coût des travaux a dépassé le montant des provisions prévues. Mais cette approbation des comptes doit intervenir au cours de l'exercice suivant l'exercice clos. Le point de départ de la prescription est alors la date de la fin de l'exercice au cours duquel les comptes auraient dû être approuvés.

En conclusion, il ne sera pas possible de réclamer au propriétaire de l'ancienne loge des participation à des dépenses communes plus de cinq ans après la clôture de l'exercice pendant lequel ces dépenses ont été engagées et, pour une éventuelle régularisation des provisions appelées, la fin de l'exercice suivant.

Par **Lilavox**, le **20/02/2025** à **21:14**

Je vous remercie, pour tous vos éclairages,

J'ai bien compris que juridiquement parlant, Le syndicat n'a aucun recours, même en compulsant la compta du syndicat des 30 dernières années, pour trouver une faille.

Je pense que sans la menace d'un procès ( pour lequel il est évident que le syndicat serait débouté, en ayant perdu du temps et de l'argent) il serait possible d'influencer le copropriétaire pour lui faire prendre conscience que son attitude n'a pas été d'une honnêteté irréprochable et qu'il a largement profité de la situation durant toutes ces années. Nous ferons appel à "son bon coeur" en lui offrant de participer généreusement au delà de sa part, aux charges sur les prochains travaux de 100000 € du Bat A.

Bien entendu, il sera libre de refuser puisque financièrement, il ne risque rien.

Merci vraiment beaucoup pour votre aide.

Très cordialement

Lili

Par **Pierrepaulejean**, le **20/02/2025** à **21:22**

je ne comprends toujours comment aucun copropriétaire ne s'est rendu compte que ce lot ne participait pas aux charges du bâtiment.....surtout qu'en cas de travaux à voter, ce sont ceux qui participent à la dépense qui votent

Par **Lingénu**, le **20/02/2025** à **21:46**

A la lecture du règlement de copropriété, l'absence de l'ancienne loge dans la grille de charges "bâtiment" aurait dû attirer l'attention. Mais si personne ne l'ouvre, personne ne s'en

apercevra.

A l'examen des comptes, qu'un lot est oublié dans une grille de charge ne saute pas aux yeux.

Lors de la vérification des comptes, le conseil syndical vérifie d'abord les pièces justificatives. Ok. S'il est pointilleux, il vérifie aussi le rapprochement bancaire. OK. Les comptes débiteurs OK. Pour voir à la seule lecture des livres de comptes que la répartition des charges « Bâtiment A » est faussée du fait que le lot X n'a pas de tantièmes « Charges bâtiment » il faut avoir l'oeil fin. Si j'avais participé à la vérification des comptes de ce syndicat avant la dernière AG, je ne suis pas sûr que j'aurais levé le lièvre.

Par **Lilavox**, le **21/02/2025** à **00:14**

le lièvre a été levé lors d'un prévisionnel sur de lourds travaux dans les caves du bâtiment A.

Le syndic a édité un tableau prévisionnel sur les charges de chaque copropriétaire. Chaque copropriétaire était nommé avec son lot, et ses tantièmes en face, (aucun cumul de lot) . Or il était connu que Mr X (propriétaire de la loge), possédait 4 appartements dans le Bâtiment A. (3 + la loge)... Aussi le fait qu'il ne soit mentionné que 3 fois dans le tableau pour 3 lots au lieu de 4, a fait réagir un des copropriétaires....

Les syndics ne proposent pas toujours de prévisionnel aussi détaillé, ils éditent un tableau global par copropriétaire qu'ils aient plusieurs appartements ou plusieurs caves). Aussi la question ne s'était jamais posée, puisque invisible dans la présentation des prévisionnels.

De plus d'un syndic à l'autre, la présentation de ce type de document n'est pas toujours lisible, ou comportent des codes, des rubriques que le copropriétaire lambda ne peut pas déchiffrer...

Parfois on se sait pas qu'un copropriétaire possède 1, 2, ou 3 appartements dans une copro, ni même 2 ou 3 caves pour certains... c'est du domaine privé. Voire, on ne connaît pas les copropriétaires car ils ne viennent jamais aux Ag, et mettent leurs appartements en location dans une agence.

Donc oui, on passe à côté.

Merci à tous les 2