



Répartition des charges sur travaux

Par **Bobesdos**, le 11/01/2025 à 11:48

Bonjour,

Notre copropriété de 30 lots (1980) dispose d'un petit jardin sur dalles, d'un parking aérien visiteurs et de garages en sous-sol sur 4 niveaux.

Des fuites d'eau ont été constatées dans les parties communes suite à un problème d'étanchéité du jardin sur dalles et du parking aérien visiteurs. La décision d'étude par un cabinet a été actée en AG. La demande de devis leur a été confiée. Le total des travaux pour chaque devis s'élevant en moyenne à 240 000 euros.

La répartition des charges retenue par le syndic indique "la dépense sera répartie en fonction des charges garages" considéré comme charges spéciales. Dans le règlement de copropriété il est noté que le jardin sur dalles et le parking visiteurs font partie des parties communes et donc des charges générales. Les travaux seront bien réalisés sur ces parties communes.

Le syndic a-t-il raison de répartir ces travaux en charges spéciales et non pas en charges générales ?

Merci pour votre réponse

Cordialement

Par **Pierrepaulejean**, le 11/01/2025 à 12:25

bonjour

la réfection de l'étanchéité concerne le gros oeuvre, qui concourt à la solidité de l'immeuble

c'est donc à appeler en charges communes générales et tous les copropriétaires doivent participer au vote sur ces résolutions

cette semaine une amie eu exactement le même cas dans sa copropriété: vote en CCG

Par **Lingénu**, le 11/01/2025 à 12:46

Bonjour,

Les dépenses sont réparties entre les copropriétaires selon le règlement de copropriété, qu'elles soient des dépenses de gestion courante ou de gros travaux hors gestion courante.

Les parties communes peuvent être générales ou spéciales. C'est déterminé par le règlement de copropriété. Les travaux sur des parties communes spéciales à certains copropriétaires ne sont décidés que par ces copropriétaires et sont réparties sur ces seuls copropriétaires que les travaux portent sur le gros oeuvre ou non.

Combien y a-t-il de bâtiments dans la copropriété ? Où sont situés les garages en sous-sol ? Quelles sont les différentes grilles de charges inscrites dans le règlement de copropriété ?

Par **Bobesdos**, le 11/01/2025 à 17:14

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Le problème qui se pose, est que les travaux d'étanchéité concernent les parties communes (jardin sur dalles et parking visiteur) alors que la répartition des charges déterminée par le syndic va s'effectuer suivant les charges spéciales garages.

Les garages sont situés par moitié sous jardin sur dalles et parking visiteurs et immeuble.

Nous nous interrogeons sur le bien fondé de cette répartition de charges.