



## Résolution pour répartir des charges bâtiments en charges générales

Par **niko53**, le **16/06/2022** à **10:12**

Bonjour,

J'habite dans une copropriété comportant 8 bâtiments (nous sommes 16 appartements par bâtiment. Nous avons des charges générales et des charges réparties par bâtiment. Par exemple, le bâtiment E a fait des travaux sur son toit terrasse, seuls les propriétaires du E ont payé ces travaux. Le bâtiment F a refait son escalier, seuls les propriétaires du E ont payé.

Un des bâtiments a un problème de fissure sur sa dalle. Il y en a pour 35.000 euros de travaux. En principe, ces travaux devraient être rattachés au bâtiment.

C'est pourquoi, afin de le répartir en charge générale, le syndic a inscrit sur la convocation d'AG la résolution suivante :

*L'assemblée générale décide de répartir en charges générales l'ensemble des travaux présents et futurs, à réaliser sur le sol des caves de tous les bâtiments si et seulement si il agit de désordres liés à des mouvements de terrain (fissures, effondrements, soulèvement, affaissement, etc...), dans la mesure où le sol est réputé partie commune générale à toute la résidence.*

*En cas de refus de la présente résolution, les travaux seront répartis en charges bâtiments*

J'ai discuté avec des voisins. Gros désaccord sur le sujet, certains y voient une manière de contourner notre règlement de copropriété sur la répartition des charges. Ils ne sont pas d'accords. Ils ne veulent pas payer pour les autres, n'ayant trouvé personne pour les aider quand eux en avaient besoin.

Ils se sentent très mal conseillés par notre syndic.

Que pensez-vous de cette résolution ?

Par **youris**, le **16/06/2022** à **10:41**

bonjour,

je comprends que les copropriétaires qui ont payé, seuls dans le passé, les travaux de leurs bâtiments ne veulent pas aujourd'hui, payer pour les autres bâtiments.

les copropriétaires peuvent en parler aux membres de leurs conseil syndical.

quelle est la majorité prévue pour ce vote ?

il appartient à chaque copropriétaire de prendre sa décision.

qui a fait mettre cette réoslution à l'ordre du jour ?

salutations

Par **Visiteur**, le **16/06/2022** à **10:51**

Bonjour,

La résolution est trop générale.

"présent et futur"

pour qu'elle soit opposable à de futurs copropriétaires, il faudra publier un modificatif au règlement de copropriété... ce qui est coûteux et sans doute inutile.

L'AG peut toutefois voter pour CES travaux précis (dont les devis sont joints) : un montant, un devis et une répartition qui peut être différente juste pour CES travaux précis de celle prévue par le règlement de copropriété.

Et le fait que ce soit voté une fois ne veut pas dire que pour les futurs travaux ce sera pareil. Chaque vote est indépendant.

Vos voisins n'ont pas à attendre des "conseils" du syndic, ce n'est pas son rôle. Et le syndic ne détourne rien : il propose et l'AG décide. Vos voisins peuvent voter "contre" ... et la majorité décide.