



Retrait d'un garage non adjacent des frais de copro

Par **NoémieB**, le **06/04/2022** à **15:53**

Bonjour à toutes et à tous,

Je suis propriétaire d'un appartement dans un petit immeuble dont la gestion du syndic est benevole.

La personne qui m'a vendu l'appartement possedait également un garage à quelques mètres de l'immeuble (dans les limites de la copro) dont le lot a été vendu à part à ma voisine du dessus.

Elle souhaite que ce garage ne soit plus comptabilisé dans les calculs de frais d'eau, d'electricité et d'assurance de l'immeuble (et bientôt à venir la refection totale du toit que nous envisageons).

Cela est-il possible ? De mes lectures, ce lot fait partie integrante de son bien et doit etre comptabilisé dans les repartitions au millième des frais. même si le batiment n'est pas collé.

Peut-on excluce ce lot de certains frais ? (je pense particulièrement à la refection du toit du batiment habité)

Merci de votre aide

Par **coproeclos**, le **06/04/2022** à **16:27**

Bonjour,

Vous devriez trouver la réponse dans votre règlement de copropriété (RDC) à la rubrique "Etat Descriptif de Division" (EDD), s'il y est intégré comme on le voit souvent. Sinon c'est un document à part ; il donne le détail des lots, numérotés, avec tous les tantièmes des charges de toutes natures, tant générales que spéciales, associées à chacun d'eux.

Deux cas peuvent se poser à la lecture du document :

1) ce lot "garage" n'a pas de charges spéciales associées : il doit alors participer à toutes les dépenses communes au prorata de ses tantièmes ; donc eau, électricité, assurance,

entretien, travaux décidés par une AG, etc.

2) ce lot "garage" a des charges associées, sans doute spéciales : il participe alors uniquement à ces charges indiquées, au prorata de ces tantièmes spéciaux.

Le fait que ce soit un garage ne le dispense pas de payer les charges d'assurance car l'accès à son lot est une partie commune. De même que si un robinet de distribution d'eau se trouve dans les parties communes, allées ou couloirs de bâtiment, ce lot supportera également ces charges d'eau.

Au lu de vos précisions nouvelles, vous aurez des avis plus précis. N'oubliez pas de donner le nom exact des colonnes de l'état.

Bien à vous.

Par **youris**, le **06/04/2022 à 16:45**

bonjour,

votre voisine a acheté un garage qui fait partie de la copropriété, mentionné dans l'état descriptif de division et affecté de tantièmes.

et surtout, le garage est construit sur le sol qui est une partie commune de la copropriété.

il est donc impossible, à mon avis, de séparer ce garage de la copropriété dans la situation actuelle, sans oublier qu'il faudra une décision de votre A.G.

SALUTATIONS

Par **NoémieB**, le **06/04/2022 à 17:58**

Bonjour et merci pour vos retours rapides,

Dans le règlement de copro (établi par un notaire en 1970) , ce garage apparaît bien avec un numéro de lot et un nombre de millième associé.

Tout l'immeuble est en effet détaillé, et rien de particulier n'est précisé pour ce garage et les 48 millièmes qui lui sont associés.

J'en déduis donc bien que ce lot, bien que non adjacent au bâtiment principal doit être comptabilisé dans tous les calculs de charges, mais également dans le calcul des frais de travaux de réparation de la toiture.

Merci !

Par **coproleclos**, le **06/04/2022** à **19:22**

Bonjour,

Vous ne dites toujours pas s'il s'agit de tantièmes (ou millièmes) **généraux ou spéciaux**, c'est pourtant ce qui déterminera en partie qui paye quoi (article 4 de la loi de 1965).

Je dirais que vous avez raison si rien dans le RDC et l'EDD ne précise le type de charges (ou de parties communes).

Bien à vous.

Par **NoémieB**, le **06/04/2022** à **19:31**

Ha oui pardon !

Pour le lot du garage il est indiqué dans le descriptif du RC:

"Ce lot comprend au rez-de-chaussée un lot faisant déjà l'objet d'un bail emphytéotique comportant un garage et les QUARANTE HUIT/ MILLIEMES du sol et des parties communes générales ci 48/1000"

Merci à nouveau pour l'aide que vous m'avez apportée et vos réponses **claires**.

Noémie

Par **beatles**, le **07/04/2022** à **12:31**

Bonjour,

Montage plutôt acrobatique de la part d'un notaire dont l'exactitude n'est pas le point fort.

Un [bail emphytéotique](#), concernant un soi-disant lot, qui ne peut être que sur une portion de terrain sur lequel a été édifié un garage ; ce lot figurant dans un état descriptif de division qui identifie un bâtiment est contraire [aux articles 71-1 à 71-13 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955](#).

Les article 71-1 et 71-2 renvoyant à l'article 7 (alinéas 2 et 3) du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 :

[quote]

Lorsqu'il réalise ou constate une division de la propriété du sol entraînant changement de limite, l'acte ou la décision doit désigner l'immeuble tel qu'il existait avant la division et chacun des nouveaux immeubles résultant de cette division, sauf en cas de lotissement effectué dans le cadre de la législation sur les lotissements ou s'il s'agit d'immeubles situés dans les

communes où le cadastre n'est pas rénové. La constitution sur une fraction de parcelle d'un droit d'usufruit, d'un droit de superficie ou d'un bail emphytéotique est considérée comme un changement de limite de propriété.

Lorsque, sans réaliser ou constater une division de la propriété du sol entraînant changement de limite, il ne concerne qu'une ou plusieurs fractions d'un immeuble, l'acte ou la décision judiciaire doit comporter à la fois la désignation desdites fractions et celle de l'ensemble de l'immeuble. La désignation de la fraction est faite conformément à un état descriptif de division, ou, éventuellement, à un état modificatif, établi dans les conditions fixées par décret, et préalablement publié ; elle doit mentionner le numéro du lot dans lequel la fraction est comprise, et, sous réserve des exceptions prévues audit décret, la quote-part dans la propriété du sol afférente à ce lot. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables lorsque l'acte ou la décision concerne soit une servitude, soit un droit d'usage ou d'habitation, soit un bail de plus de douze années. Elles sont également sans application lorsque l'acte ou la décision entraîne la suppression de la division de l'immeuble.

[/quote]

Mais le notaire ne précise pas la durée du bail ni qui est le propriétaire.

Ce que l'on peut déduire si l'on tient compte de l'année du bail (1970) qu'au maximum ce dernier ne peut dépasser 2069.

Cdt.