



Charges ascenseur RDC, conception particulière immeuble

Par **bojolais**, le **04/02/2019** à **09:56**

Bonjour Maitre,

Je réside dans un nouvel immeuble qui a 1 ans, conformément à la loi de 65 les appartements du RDC ne paient pas les charge ascenseur, 7 lots au RDC , 5 au premier ce sont ces derniers qui paient quasiment la totalité des charges ascenseur, outre les garages mais qui ne représentent quasi rien? .

Je précise la configuration, l'immeuble est à flanc de colline, l'entrée de la copropriété SS est à une centaine de mètres face au portail d'entrée SS en ligne droite, il y a un portail et rampe d'accès pour les automobiles et personnes à mobilité réduites, donnant accès direct aux garage (SS) et à l'ascenseur pour tous les niveaux.

Il existe bien une entrée, au RDC, mais il faut faire le tour de l'immeuble à l'extrémité opposée , emprunter un escalier très pentu voir dangereux interdit aux personnes à mobilité réduites et à 200 mètres de l'accès de la copropriété.

Le local poubelle, bloc boîte à lettres, se situent au bord de la route, ce qui a pour conséquences, que les personnes du RDC passent par le SS plus court plus facile, surtout avec un chariot, poussette, les personnes a mobilités réduites même faibles, enfants dans les bras ou a pied...etc

Les personnes du RDC utilisent donc l'ascenseur; bien plus pratique, beaucoup moins fatigant, plus facile d'utilisation, pour sortit de la copropriété....

Avons nous la possibilité de faire valoir cette configuration, qui ne correspond pas à la définition de la loi, qui dit que le RDC n'a pas avoir besoin d'utiliser l'ascenseur, donc exonéré.

Merci maitre pour votre conseil.

Sentiments respectueux..

Par **youris**, le **04/02/2019** à **10:58**

bonjour,

il faut que votre assemblée générale vote à l'unanimité la modification la répartition des charges commé indiqué par l'article 11 de la loi 65-557, ce qui est impossible à obtenir.

ce n'est pas la loi qui fixe la répartition des charges mais votre règlement de copropriété.

vous pouvez prévoir un système qui ne permet l'utilisation de l'ascenseur qu'aux appartements payant des charges pour l'ascenseur.

salutations

Par **Visiteur**, le **04/02/2019** à **11:45**

Bonjour

Si on applique la notion d'utilité à la répartition des charges d'ascenseur, il est logique que le copropriétaire, dont le lot est situé au rez-de-chaussée, ne participe pas aux charges d'ascenseur, puisque ce dernier n'a aucune utilité pour son lot.

Mais lorsque le copropriétaire du rez-de-chaussée a une cave ou un garage en sous-sol, il est logiquement tenu de participer aux charges d'ascenseur pour le lot « cave » ou le lot « garage », puisqu'il bénéficie de l'ascenseur pour y accéder.

Par **bojolais**, le **04/02/2019** à **12:18**

Bonjour et merci pour votre réaction que je partage en matière de droit et de logique, sauf que dans la réalité et du fait conception de l'ouvrage, des difficultés d'utilisations comme décrites, tout les lots du RDC utilisent l'ascenseur, hors besoins d'accéder à leur garage, mais simplement pour sortir....

Ce nest pas pour rien si l'escalier et chemin piéton d'accès à la porte d'entrée de l'immeuble qui donne directement au RDC, assez éloigné, pas utilisable pour les personnes à mobilité réduite, tout le monde opte pour la solution, pratique, confort et facilité, sans participer.....prendre le SS et ascenseur.

Sur 12 Copropriétaires seuls 5 du 1er étage paient les charges a hauteur de **447€/an/lot....**

Les lots du RDC au titre du garage participent à hauteur de **30€/an/lot..**

Dans notre contexte c'est l'interrogation d'équité qui interpelle, ou alors il ne faut pas en tenir compte, faut se faire une raison, c'est logique ou pas ?.

Merci

Bien cordialement

Par **beatles**, le **04/02/2019** à **15:41**

Bonjour,

La loi est très simple et sans ambiguïté !

[quote]
Article 10

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

[/quote]
Utilité et non usage !

Dans l'ascenseur est bien utile pour les propriétaires du rez-de-chaussée pour accéder au sous-sol.

Cdt.

Par **bojolais**, le **05/02/2019** à **13:55**

Bonjour et merci,

Mais désolé elle me laisse toujours interrogatif.

Dans notre cas détaillé en début de post, afin qu'il n'y ait pas de mauvaise interprétation ce qui est le cas précis dans la copro.

Utilité et usage, ne départagent pas la pratique,

L'appartement du RDC n'ayant pas de garage dispose de l'ascenseur et l'utilise accéder au SS et sortir de l'immeuble bien plus plus pratique voir ci-dessus, et ce quasi permanent.

Les appartements du RDC.. n'ont pas de participation aux charges ascenseur....."normal ou pas", une réponse par oui ou non, permettra de clôturer nos divers avis d'interprétation, pour nous profanes e, droit immobilier.

Merci pour votre aide CLT

Par **beatles**, le **05/02/2019** à **14:11**

Vous répondez vous même !

Si le propriétaire d'un appartement du rez-de-chaussée, sans garage, utilise l'ascenseur pour entrer et sortir de l'immeuble c'est qu'il en a l'utilité sinon il ne l'utiliserait pas.

En revanche pour un bâtiment n'ayant pas de sous-sol, un ascenseur n'est d'aucune utilité pour le propriétaire d'un appartement en rez-de-chaussée pour entrer et sortir de l'immeuble.

Un règlement de copropriété est un contrat, je vous invite à prendre connaissance des articles 1188 et 1189 du Code civil (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=6305EB57A222CA9A350F0B538D7EF38B.tplg>
).