



Charges ascenseurs en copropriété résidence seniors

Par **CUCUROU Jean**, le **16/04/2017 à 17:46**

Bonjour,

Dans une résidence seniors, la conciergerie est propriétaire des locaux en RdC, bar, restaurant, etc. Elle n'est pas assujettie aux charges de leur usages, pourtant intensif, pour des prestations payantes auprès des résidents ? Que peut-on faire ? (chariots de ménage, chariots de nourriture, chariots de linge, chariots de déchets qui créent des salissures dans les circulations et un éclairage quasi permanent dans les 3 étages) ? Comme elle n'est pas assujettie aux charges de portail d'entrée et de circulation de voirie alors que des camions viennent la livrer (bar, restaurant) plus de nombreux visiteurs qui viennent pour des activités payantes.

Bien cordialement.

Par **youris**, le **16/04/2017 à 20:38**

Bonjour,

Quand on achète un bien dans une copropriété, on accepte son règlement de copropriété qui est un contrat entre copropriétaires et qui contient les tantièmes pour chaque copropriétaire. Pour modifier la répartition des charges, vous devez faire inscrire cette question à votre prochaine A.G.
Salutations

Par **Tisuisse**, le **17/04/2017 à 07:21**

Bonjour,

La conciergerie (locaux seulement) est la propriété de l'ensemble des copropriétaires. Quand aux "charges" dont vous faites mention, les usages doivent être inscrits dans la règlement de copropriété. Merci de vous y reporter.

Par **CUCUROU Jean**, le **03/08/2017 à 21:16**

Bonjour :-La conciergerie dans notre cas est bien propriétaire de locaux en RdC dans lesquels elle assure diverses prestations payantes à travers une cotisation CLUB ,en RdC.. Elle est liée a la COPRO/Syndic par 2 contrats biens définis de surveillance et d'entretien . En aucun cas dans le cahier des charges il n'est fait mention qu'elle pouvait avoir des activités extra commerciales nécessitant l'utilisation des ascenseurs et portail extérieurs.-Bien Cordialement--

Par **greg0rt**, le **30/08/2019 à 10:33**

la conciergerie est toujours problématique, il existe heureusement de nombreuses solutions greg

Découvrez [mon cv](#)

Par **Tisuisse**, le **30/08/2019 à 10:45**

Je suppose que depuis le 3 août 2017, soit un peu plus de 2 ans, le problème a été solutionné. Merci de ne pas faire de déterrage inutile.

Par **beatles**, le **30/08/2019 à 11:38**

Bonjour,

Dans votre cas la règle de droit c'est les deux premiers alinéas de l'article 10 et l'article 43 de la loi du 10 juillet 1966.

Article 10

[quote]

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.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

[/quote]

Article 43

[quote]

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites.

Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition.

[/quote]

Voir fin de la page 835 (<http://archives.assemblee-nationale.fr/2/cr/1964-1965-ordinaire2/009.pdf>) : M. André Fanton. *Le cas est tout à fait différent, puisqu'il est prévu dans le texte du Gouvernement. La répartition du coût des travaux étant fixée « en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, celui du rez-de-chaussée n'aura pas besoin de se demander si ces avantages sont effectifs et directs pour lui.*

Dans le cas de la conciergerie n'a pas à se demander si l'avantage de l'ascenseur et des services communs s'ils sont effectifs ou direct pour elle : ils le sont !

Idem pour les charges prévues au deuxième alinéa de l'article 10 ; toute clause l'exonérant est réputée non écrite.

Soit lors d'une AG vous rétablissez les choses en fonction des dispositions d'ordre public de l'article 10, sinon vous saisissez le tribunal, seul ou avec d'autres copropriétaires, pour qu'un juge intervienne conformément au second alinéa de l'article 43.

Les délais prévus à l'article 42 ne s'appliquent pas, toujours conformément au second alinéa de l'article 43 de la loi : une clause réputée non écrite n'a jamais existé donc pas de limite (pas de délais restrictifs de recours), il n'existe pas de forclusion.

Cdt