



## Copropriété : Répartition des charges spéciales ascenseur

Par **ius70**, le **22/07/2020** à **14:48**

Bonjour,

Je viens d'être livré d'un appartement neuf et j'ai reçu mon premier appel de charges d'un montant très élevé, notamment sur la part charges spéciales ascenseur.

A la lecture du règlement de copropriété, je constate que la répartition est de 5000 pour chacun des 3 bâtiments de la copropriété (A, B et C).

Le bâtiment C est le plus petit (3 étages contre 7 étages pour les bâtiments A et B) et a aussi moins de logements (14 logements sur 80 au total soit 17.5% du total).

Sur 4 mois, je dois payer 400 EUR rien que pour l'ascenseur.

Or quand je regarde les autres appartements de type T5 situés dans la résidence (bâtiments A et B), ils doivent payer sur la base de 295 tantièmes là ou je dois payer sur la base de 1000 tantièmes car les bâtiments ont été répartis de façon égales malgré leur différence de taille.

Est-ce normal que je doive payer autant et beaucoup plus que les autres (rapport de 1 à 5) ?

Quel est mon recours?

Merci d'avance de vos réponses.

Par **beatles**, le **22/07/2020** à **15:51**

Bonjour,

Antérieurement au 1er juin 2020 l'article 10 était rédigé comme suit :

[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.

[/quote]

À partir du 1er juin il est rédigé comme suit :

[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 objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

[/quote]

Il va de soi, si vous n'êtes pas en rez-de-chaussée et qu'il n'existe pas de sous-sol, que vous devez avoir l'utilité de l'ascenseur, ce qui correspondait bien à la version antérieure de l'article 10 mais les articles 42 et 43 vous permettaient de contester cette répartition abusive qui pouvait être ajustée par un juge.

Mais il semblerait que la modification apportée à l'article 10 serait inspirée par cet arrêt de la Cour de cassation (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000070509>).

De plus l'avant dernier alinéa de l'article 10 est rédigé comme suit :

[quote]

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

[/quote]

Donc vous sommez le syndic de revoir sa copie, quant à savoir quelle doit être votre attitude pour vous acquitter de charges non objectives, consulter un avocat spécialiste est conseillé.

Cdt.

Par **ius70**, le **22/07/2020** à **16:01**

Bonjour,

Merci de cette première réponse.

Je suis au 3eme étage du batient C et je suis bien entendu totalement disposé à payer les charges relatives (utilité objective).

Ce que je conteste en revanche, c'est de payer 5 fois plus que les autres situés en étage plus élevé (6 et 7 étages notamment) que le mien mais dans les autres batiments.

D'autres avis ?

Cordialement

Par **beatles**, le **22/07/2020** à **16:11**

C'est le fait de payer cinq fois plus qui n'est pas objectif !

Par **ius70**, le **22/07/2020** à **16:45**

Bonjour

Oui la répartition du Syndic semble conforme à celle du règlement (base de 5000 par bâtiment).

Pour autant est-il correct de dire que les propriétaires du petit bâtiments doivent payer autant? Le coût de maintenance d'un ascenseur pour 14 logements et 3 étages est-il le même que pour 35 logements et 7 étages?

Le contrat de maintenance ne peut-il pas tenir compte de cette situation et de ce fait fournir un coût par ascenseur permettant ainsi de diminuer l'impact (plutôt que de prendre le montant total et le diviser par 3) ?

Merci

Cordialement

Par **ius70**, le **22/07/2020** à **23:27**

Merci de vos réponses.

Par **ius70**, le **03/08/2020** à **04:00**

Bonjour

Je reviens sur le sujet.

Je comprends que :

1/ Le syndic applique correctement la répartition du règlement de copropriété

2/ Les charges d'entretien d'un ascenseur ne diffèrent pas significativement selon la taille du bâtiment

Par contre pensez-vous qu'il me soit possible d'intenter une action en révision du règlement de copropriété qui a établi une répartition de 5000 par bâtiment bien que mon bâtiment soit 2

fois plus petit en taille (nombre d'étages) et en nombre de logements ?

Une répartition plus juste aurait été de 6250 pour A, 6250 pour B et 3750 pour C ?

Pourquoi le règlement de copropriété a-t-il été établi par un géomètre ?

Merci

S.

Par **wolfram2**, le **03/08/2020** à **13:03**

Bonjour

Parce que les géomètres connaissent bien les coefficients de répartition des charges d'ascenseur, lors de l'installation et concernant l'entretien.

A vérifier sur le contrat d'entretien que le montant de la redevance est bien distinct pour chaque bâtiment. Vérifier aussi que les prestations sont les mêmes. Le contrat d'entretien, de maintenance peut comprendre, en sus, un montant en provision du remplacement de certains composants.

Si votre description est conforme à la réalité, il est anormal que le total des charges du contrat d'entretien soit divisé par trois et affecté à égalité à chacun des bâtiments. Remontez au contrat proposé par l'ascensoriste pour voir s'il n'y a pas anomalie de celui (promoteur immobilier) qui a établi le tableau de répartition des charges du règlement de copropriété. Demandez conseil et vérification à l'Association des Responsables de copropriété. Dans le temps j'avais participé à la rédaction du manuel traitant de ce pb.

Mais, par exemple, sur le bâtiment de 3 étages comme sur ceux de sept, il faut un treuil et une cabine. Ce qui explique que ce dispositif demande pratiquement la même charge de maintenance. Donc la même dépense (approximativement) pour chaque bâtiment.

La principale différence peut provenir du nombre de portes (7 et 3) et de leur dispositif d'appel de la cabine à vérifier.

Les ascensoristes ont imposé les moteurs à variation des caractéristiques du courant d'alimentation (tension ou fréquence). Ce qui permet maintenant une bonne précision d'arrêt de la cabine au niveau de l'étage et a supprimé la charge de réajustement de cette précision d'arrêt qui était un des motifs des ascensoristes d'imposer les dits moteurs pour simplifier leurs charges de maintenance.

Dans le temps, ici ou sur experatoo, j'avais vu une réponse qui donnait les barèmes de coefficients d'étage. Mais entre aussi en jeu la valeur relative de chaque appart, lot de copro. Théoriquement les apparts des étages hauts des batmts de 7 étages devraient avoir une charge plus élevée par le double fait de la valeur relative de l'appart en étage élevé et du coefficient d'étage qui croît de 17% par étage.

Eu égard à la date récente de création de votre copro, je pense que l'état de répartition des charges est conforme à la réglementation.

Cordialement  
wolfram

Par **ius70**, le **05/08/2020** à **22:34**

Merci de votre réponse

Par **oyster**, le **06/08/2020** à **07:38**

Bonjour,

Ayant plusieurs appartements ,vous pouvez comparer les RC !

La lecture est le fruit le plus souvent d'une personne qui ne devait pas avoir la moindre idée du ou des batiments ,et, qui avec le changement amène à des "clauses réputées non écrites"...

Seul un vote d'une résolution peut amener dans un deuxième temps la modification des charges avec modification du RC .

...