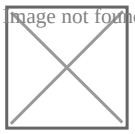

Parties communes spéciales, répartition des charges et audit de RC

Par **Future copropriétaire**, le **17/11/2023** à **15:13**

Bonjour,

Tout d'abord merci pour le temps pris pour répondre aux questions posées ici.
Je souhaiterais savoir si une toiture ou une façade pouvaient être considérées comme des parties communes spéciales dans le cadre des nouvelles dispositions de la loi ELAN, particulièrement dans le cas où la copropriété est composée de deux bâtiments distincts mais reliés par une cage d'escalier commune et dont la configuration fait que l'accès au bâtiment sur cour ne peut se faire qu'en passant par le hall d'entrée appartenant au bâtiment sur rue. Est-ce que le seul fait de devoir emprunter le hall d'un bâtiment sur rue pour accéder à son lot – situé dans un autre bâtiment – justifie que l'on paie à hauteur de ses tantièmes pour toutes les dépenses et travaux dudit bâtiment sur rue ? Est-ce qu'un audit du règlement de copropriété entraînerait la prise en compte de ces particularités et la modification du calcul des charges – sachant que celui-ci ne distingue aucune partie commune spéciale à l'heure actuelle ? Dans mon cas, je me porte acquéreuse d'un des lots sur cour (avec des charges très elevées et dont le montant est directement lié au mauvais état du bâtiment sur rue) et me demande quelles actions à engager et quelles décisons prendre en AG pour faire en sorte que le calcul des charges devienne proportionnel à l'usage que nous avons (le deuxième copropriétaire sur le bâtiment cour et moi) du bâtiment sur rue.

Je vous remercie d'avance vivement de votre réponse,

Cordialement

Par **youris**, le **17/11/2023** à **15:48**

bonjour,

votre demande revient modifier le règlement de copropriété.

voir ce lien sur ce sujet :

modification-et-adaptation-du-reglement-de-copropriete

qui indique :

les modalités de répartition des charges ne peuvent être modifiées que par un vote à l'unanimité. Néanmoins, lorsque les travaux ou les actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à une majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges rendue ainsi nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à cette même majorité.

salutations

Par **Visiteur**, le **17/11/2023** à **18:21**

Bonjour,

Si le règlement de copropriété n'a pas défini de charges communes spéciales par bâtiment, il faut l'unanimité pour moidifier les tantièmes de charges... Ce sera probablement compliqué ou impossible à obtenir. Même avec un "audit" c'est l'AG qui décide/vote.

Si cette configuration ne vous plait pas, n'achetez pas. Trouvez une autre copropriété mieux gérée.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés