



Quote part des copro du RDC pour travaux cage d'escalier

Par **PORNIC44**, le 07/11/2019 à 11:08

Bonjour,

Merci de me lire et de m'aider.

Je suis copropriétaire de 110°/00 au rez de chaussée d'un immeuble de 4 étages, 10 copros au total.

Dans notre règlement de copropriété, il est clairement notifié que les copros du rez de chaussée ne participent pas à l'entretien et aux travaux des étages, le nouveau syndic l'a annoncé en AG (évidemment mal perçu par le syndicat) et annoncé aussi, que dorénavant j'étais exonéré des travaux et entretiens des étages. (que je payais depuis des années)

Après plusieurs échanges de mail, le comptable me confirme la régularisation, à savoir que je ne devrais payer que ma quote part du 1/5e (4 étages + rdc) du montant des charges de ménage et travaux aux millièmes généraux, ce qu'il a fait,

Mais il n'applique pas cette méthode de calcul pour les travaux.

Effectivement, des travaux de la cage d'escalier ont été votés (33 000€), et, ô stupeur, il me facture les 110°/00 du montant (13600€) des travaux pour le rez de chaussée (ce qui représente le 1/3 du montant total pour les 5 étages).

Y-a-t-il un désir de complaisance vis à vis des autres copropriétaires lesquels ont très mal accepté cette "nouveau" ?

Malgré mes contestations, je ne suis pas écouté, que dois je faire, à qui m'adresser...

Vos conseils et remarques sont les bienvenus.

Mille merci .

Par **Tisuisse**, le 07/11/2019 à 11:27

Bonjour,

La cage d'escalier débute, non au 1er étage, mais dès la porte d'entrée située au rez de chaussée et, dans votre cas, le barème à utiliser est celui identique appliqué aux charges d'ascenseurs si vous aviez un ascenseur.

Votre règlement de copropriété, s'il stipule précisément que ***les copros du rez de chaussée ne participent pas à l'entretien et aux travaux des étages*** cela ne concerne donc pas les travaux du rez-de-chaussée de la cage d'escalier. Donc, oui, vous avez une contribution à payer pour cette réfection.

Par **youris**, le **07/11/2019 à 11:54**

bonjour,

en la matière, il faut se référer aux spécifications contenues dans votre règlement de copropriété, le syndic n'a aucun pouvoir de décision.

il faudrait savoir ce que recouvrent dans votre RC, les halls d'entrée, les cages d'escaliers, les papiers.

j'avoue que je ne comprends pas votre calcul, votre état descriptif de division doit indiquer pour votre lot, vos tantièmes pour les charges communes générales, les charges particulières générales, les charges hall d'entrée, les charges escaliers-ascenseurs.

salutations

Par **PORNIC44**, le **07/11/2019 à 14:48**

Bonjour ,

Merci à vous Youris et Tissuisse.

Bien évidemment , je paye les charges communes generales de la copropriété au 110e , sauf que je ne paye que le menage du rez de chaussée.Ce qui a été calculé et régularisé rétroactivement depuis 2018.

Bien évidemment , je contribue aux travaux du rez de chaussée , et uniquement du rez de chaussée, ce qui est stipulé dans notre RDC;

Or , le calcul qui a été fait pour le menage , la somme annuelle / 5 (étages) X 110°/00 , n'est pas appliqué pour les travaux .

La somme qui m'est réclamée est le coût des travaux du rdc $13\,720 \times 110^\circ/00 = 1509\text{€}$

Alors que le calcul devrait etre le meme que pour l'entretien , à savoir :

$33000 / 5 = 6600 \dots\dots \times 110\% / 100 = 726 \text{ €}$

Pardon, j'espere que je me suis mieux exprimé et encore merci

Par **fricero**, le **07/11/2019** à **18:20**

Pour le ménage, pourquoi vous divisez par 5 étages ?

vosre quote-part, c'est la somme TTC * vos tantièmes, point barre

Par **PORNIC44**, le **08/11/2019** à **10:30**

Bonjour Fricero,

Merci pour votre réponse.

4 étages + rez de chaussée, le comptable a bien divisé par 5 le montant annuel des charges de menage puis a appliqué les milliemes des 1/5 en ce qui me concerne dans mon appel de fond .

Mais il n'a pas effectué cette methode de calcul pour les travaux comme clairement stipulé dans notre règlement de copropriété , "entretien et travaux"

Salutations