



## Répartition des charges ascenseur.

Par **Cjoco**, le **10/01/2022** à **15:58**

Bonjour,

Dans la clé de répartition des charges ascenseur, l'indice d'un appartement n'est pas cohérent,(faute de frappe).

Comment rectifier cette erreur?

Assemblée générale, géomètre foncier ou justice ?

Cordialement, J. MOREL.

Par **coproeclos**, le **10/01/2022** à **17:25**

Bonjour,

Comment avez-vous constaté que l'indice n'est pas cohérent.

La répartition des charges en copropriété, qu'elles soient générales ou spéciales, est définie par le règlement de copropriété. Que dit-il ? Parle-t-il de tantièmes, ou de %, ou autre ?

Vous ne donnez pas suffisamment de détails pour avoir une réponse pertinente.

Bien à vous.

Par **Cjoco**, le **11/01/2022** à **02:06**

Lors du changement du moteur d'ascenseur, nous avons consulté la répartition des charges ascenseur en tantièmes, indiquée par lots, dans un tableau du règlement de copropriété.

La progression du -2 au 5ème étage est cohérente, sauf sur un seul appartement 4 pièces du 1er étage qui est x10 moins chargé que les appartements 4 pièces du même l'étage et des appartements du dessus (+10%) ou du dessous(-10%). (peut être une faute de transcription)

Sur tous les autres appartements de même surface, les écarts des coefficients entre chaque

étage sont réguliers et de l'ordre de 10 à 12%.

Le règlement de copropriété de l'immeuble date d'octobre 1985.

Cordialement,

J. MOREL

Par **coproeclos**, le **11/01/2022** à **09:53**

Bonjour,

Effectivement le coef ne semble pas bon, car les apparts d'un même étage devrait subir la même proportion ; il en est de même d'un étage à l'autre. Seuls les RDC ne doivent pas participer à ces charges, sauf si le RDC dit le contraire car c'est lui le "répartiteur". Si ce RDC possède des caves ou des greniers déservis par l'ascenseur, ils devront alors participer à la dépense. Je suppose que quant vous précisez -2 c'est qu'il y a 2 étages en sous-sol desservis ; donc lers copros ayant un lot dans ces étages bas doivent participer à la dépense.

Avez-vous contacté le syndic et que dit-il pour justifier l'écart ?

Bien à vous.

Par **Cjoco**, le **11/01/2022** à **12:13**

Bonjour,

Oui tout le monde participe, car sous le rez de chaussée il y a 2 niveaux, des caves et des parkings.

Le syndic ne comprend pas cet écart.

Il nous a conseillé un géomètre foncier, qui lui, nous dit qu'il doit refaire la grille totalement en changeant tous les coefficients, sinon il propose que l'on fasse nous même le changement du seul coef posant problème, pour le faire valider en **AG à l'unanimité**, puis passage chez le notaire.

Le syndic nous indique que cette dernière proposition n'est pas possible.

Qui croire?

Cordialement,

J.MOREL

Par **beatles**, le 11/01/2022 à 17:31

Bonsoir,

Votre syndic est un petit malin, si ce n'est plus... grave en se référant avec mauvaise foi à [l'article 11 de la loi](#), qui veut faire intervenir un géomètre pour toucher une commission (émoluments sans doute prévus dans le contrat pour une telle intervention) sauf que...

Article 10 de la loi antérieur à l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 :

[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.

...

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 10 de la loi depuis l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 :

[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.**

...

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]

Il s'agit bien d'une modification législative et l'article 10 de la loi est d'ordre public.

Article 24 de la loi :

[quote]

I.-Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des

copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

II.-Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

...

f) Les adaptations du règlement de copropriété **rendues nécessaires par les modifications législatives** et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;

...

[/quote]

Donc, objectivement, la mise en conformité par rapport aux autres lots se fait à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, c'est à dire que l'on ne tient compte que des votes favorables et défavorables (pour ou contre)... et au droit fixe.

Cdt.