Image not found or type unknown

remplacement ascenseur répartition des frais

Par **Micnou**, le **04/06/2020** à **10:21**

propriétaire d'un rez de jardin à Mandelieu inondé 2 fois en 5 ans.Changement des ascenseurs avec machinerie.Comment répartir les frais importants?En fonction des tantièmes de copropriété ou en tenant compte de l'étage.Cave et parking en sous-sol.

les conditions générales d'utilisation du site indiquent que les messages doivent comporter des formules de politesse !!!

Par **youris**, le **04/06/2020** à **11:24**

bonjour,

l'état descripion de division indique pour chaque appartement les tantièmes afférents à chaque lot.

dans certains EDD, les tantièmes liées aux charges communes générales intègrent directement les charges d'ascenseur en fonction des étages et des logements.

si les caves, garages , local poubelles sont situés en sous-sol, les logements du rez de chaussée paient des charges d'ascenseur.

salutations

Par **beatles**, le **04/06/2020** à **11:24**

Bonjour,

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

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, 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 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.

Lorsque le règlement de copropriété met à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements, il peut prévoir que ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

[/quote]
Article 15 :

[quote]
En cas de carence ou d'inaction du syndic, le président du conseil syndical peut également, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires. Lorsque la copropriété n'a pas de conseil syndical, cette action peut être exercée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

[/quote]
Objectivement les propriétaires des lots en rez-de-jardin ne sont pas concernés par le remplacement de l’ascenseur ; de plus il faut que la grille de charges indique objectivement les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul.

Soit, en premier lieu, le syndic répartit les dépenses objectivement en excluant les propriétaires des lots en rez-de-jardin et dans un second temps procède à une mise en conformité du RdC ; soit suite à son inaction application de l’article 15.

Bien que l’article 18 dispose que le syndic doit assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété, en ce qui concerne les appels de charges il doit les faire objectivement, puisque *« 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 »*.

Le législateur (le gouvernement pour une ordonnance) est finalement revenu aux sources de la loi si l’on se réfère à la discussion concernant la loi du 10 juillet 1965 sur ce qu’allait être l’article 30 :

[quote]
Mme la présidente. Le rapporteur et M. Massot ont présenté un amendement n° 33 qui tend, dans le deuxième alinéa de l'article 24, après' le mot « avantages », à insérer les mots: «

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

effectifs et directs ». La parole est à M. le rapporteur.

M. **le rapporteur**. Cet amendement a pour objet d'établir plus fermement le lien qui doit exister entre la répartition du coût des travaux et les avantages effectifs et directs qui en résulteront pour les copropriétaires. Ainsi, par exemple, le copropriétaire du rez-de-chaussée n'aura pas à participer aux frais d'installation, de réparation, de transformation, d'amélioration ou d'entretien de l'ascenseur. A s'agit donc surtout d'une précision de texte.

Mme la présidente. La parole est à M. Fenton, pour répondre à la commission.

M. André Fenton. Je demande à la commission ce que l'amendement ajoute au texte du projet qui fait déjà allusion aux « avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires ». Je crains que les adjectifs « effectifs et directs » ne provoquent des discussions, qui risqueront de se prolonger, sur les caractères de l'avantage retiré par chacun. Ne pas les introduire dans la rédaction éviterait des procédures et, partant, des difficultés. Prenons un exemple. Si l'on décide de poser un tapis dans l'escalier d'un immeuble, à quoi bon discuter pour savoir si l'avantage est effectif et direct pour tous les copropriétaires ; il l'est incontestablement.

M. René Capitant, président de la commission. Et l'ascenseur ?

M. André Fenton. 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. C'est pourquoi je suis contre l'amendement.

[/quote]
Ce qui est la logique même de l'interprétation du contrat tel qu'en dispose le Code civil.

Cdt.

Par **beatles**, le **04/06/2020** à **11:56**

La loi ayant évolué depuis le 1er juin (
https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do;jsessionid=F6544D34CA21E97AFA73FDB5530652
) je ne ferai pas suite à votre tentative de pôlémique !

Par **beatles**, le **04/06/2020** à **12:56**

#youris ; je me permets de préciser votre réponse qui en fait est tès logique : certains règlements de copropriété très anciens (antérieurs à la loi du 10 juillet 1965) n'intègrant pas de grilles de charges, ces dernières sont donc calculées (souvent improprement) en fonction des seuls tantièmes prévus dans l'article 71-2 du décret n° 55-1350, concernant un EDD, seule base de calcul existant antérieurement au 10 juillet 1965.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

D'ailleurs, il existe des copropriétés qui n'ont pas de RdC, qui est donc facultatif, alors que l'EDD est obligatoire.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés