Image not found or type unknown

repartition des charges d'ascenseur dans une copropriété

Par **JJC**, le **10/03/2020** à **17:12**

Notre copropriété envisage de modifier la répartiton des charges d'ascenseur, deux copropriétaires du 1ezr étage ne participant pas à ce financement, au motif que leurs actes de vente respectifs indiquent qu''ils n'ont pas le droit d'utiliser l'ascenseur, les précédents propriétaires ayant refusé de participer à la création de l'ascenseur en 1990.

Ces mentions priment-elles sur la loi ou, au contraire, sont-elles nulles, les obligeant ainsi à participer à l'entretien et aux réparations de l'ascenseur ?

Par **youris**, le **10/03/2020** à **17:45**

bonjour,

actuellement existe-t-il un dispositif qui interdisent l'utilisation de cet ascenseur à ces 2 copropriétaires du 2° étage ?

il faudrait connaître exactement comment était libellée la résolution décidant l'installation de cet ascenseur et interdisant l'usage de l'ascenseur à ceux qui ont refusé d'en financer l'installation.

de votre message, j'en déduis que cet ascenseur est une partie commune spéciale dont seuls ses copropriétaires sont tenus de leur entretien.

à la construction de cet ouvrage, je suppose que votre règlement de copropriété a été modifié en conséquence, les copropriétaires ayant refusé son financement, n'en sont donc pas copropriétaires et cela doit apparaître dans leur acte d'achat.

selon votre message, il n'y a pas d'opposition entre la loi et la création de cette partie commune spéciale.

si vous voulez que ces 2 copropriétaires financent l'entretien de cet ascenseur, ils doivent en devenir copropriétaires en rachetant des parts de cet ouvrage qui deviendra une partie commune générale.

ces 2 copropriétaires demandent-ils l'usage de cet ascenseur ?

qu'en pense votre syndic ?

salutations

Par **beatles**, le **10/03/2020** à **18:13**

Bonsoir,

Je vous livre le contenu de l'article 30 de la loi au 10 mars 1990

[quote]
L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 26, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

Elle fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

[/quote]
Il faut savoir à quelle majorité la décision de la mise en place de l'ascenseur a été prise.

Si elle a obteu la double majorité de l'article 26, je ne vois pas en quoi deux copropriétaires minoritaires auraient pu refuser de participer au financement.

Pour le reste voir le dernier alinéa.

Cdt.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **wolfram2**, le **15/03/2020** à **18:40**

Bsoir
Il n'est pas exclu que la résolution ait été votée à la majo de l'art. 25 ou 25-1 autorisant sous une foultitudes de garanties un groupe de copropriétaires à faire installer à leurs frais un ascenseur dans les parties communes de l'immeuble.
Cordialement. wolfram

Par **wolfram2**, le **28/03/2020** à **21:04**

Bonsoir
A l'origine les deux propriétaires n'ont pas voulu ou pas pu participer financièrement aux frais d'installation de l'ascenseur.
Eu égard aux contrats et décisions d'AG initiaux, il n'est pas possible de leur imposer de participer aux frais d'entretien et de fonctionnement de cet équipement.
Par contre, s'ils en manifestaient la volonté, ils pourraient racheter leur participation aux coûts d'installation au groupe de copropriétaires qui sont à l'origine de cette opération. Et ainsi pourraient utiliser la machine.
Une possibilité serait de leur faire la "fleur" de leur permettre de rejoindre ce groupe en les dispensant d'avoir à racheter la participation initiale. Sous réserve qu'ils participent ensuite aux frais de fonctionnement et d'entretien mais aussi aux frais des rénovations que les ascensoristes ont imposées aux copropriétaires sous prétexte de leur assurer une meilleure sécurité.
En réalité pour installer des treuils à variation de courant (fréquence ou voltage) qui les libéraient (les ascensoristes) de la contrainte de la fréquente opération pour réajuster le niveau d'arrêt de la cabine à celui de l'étage desservi.
A toutes fins utiles, je vous indique le site :
http://coproprietes.eu/wp-content/uploads/2013/01/CHARGES-ASCENSEURS-1.pdf
Qui nous donne des modèles (très rares) de tableaux de calcul de répartition des charges d'ascenseur d'une part pour l'installation, d'autre part charges d'entretien et de fonctionnement.
Cordialement. wolfram

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés