



Problème de régularisation de charges de copropriété

Par Bernardfournier

Bonjour, lors de la dernière AG début 2023, nous avons voté une résolution pour travaux sur l'ascenseur de la copropriété. Dans la même AG mais quelques résolutions plus loin nous avons voté pour demander à un géomètre expert de vérifier la répartition des charges car un cabinet médical s'est installé dans la copropriété avec 8 médecins. Les travaux d'ascenseur vont démarrer mais la répartition des charges n'a pas encore été revue. Peut-on exiger que les travaux d'ascenseur soient réalisés à partir de la répartition des charges lorsqu'elle sera revue et non sur la répartition actuelle ?
Merci de votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,
L'ascenseur existe déjà ? Si oui il y a déjà une grille "ascenseur" qui s'applique à la répartition des travaux.

Pour modifier la répartition existante des charges, il ne suffit pas d'avoir une "revue" par un géomètre. Il faut un vote de l'AG à l'unanimité... Autant dire que vous ne l'aurez jamais.
Vous dépensez de l'argent inutilement.

Article 11

Modifié par Ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019 - art. 35 (VD)

Sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Dans le cas d'une création de l'ascenseur, il faut mettre la nouvelle grille au vote EN MEME TEMPS que le vote de création de l'ascenseur. Sinon l'unanimité sera requise.

Par Bernardfournier

En effet la grille de répartition pour l'ascenseur existe déjà mais pour des locaux considérés comme appartement. Maintenant, les appartements ont été transformés en cabinet médical, ce qui aggrave considérablement l'utilisation et le vieillissement de l'ascenseur de l'électricité et du hall d'entrée. Ne sommes-nous pas dans une situation d'aggravation des charges qui se votent à la majorité de l'article 25 ?
Merci

Par yapasdequoi

Vous faites allusion à l'alinéa 25e)

La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

Il faut déjà vérifier que c'est vraiment un changement d'usage ou si c'était déjà prévu dans le RC.

Ensuite, il faudra mettre au vote de l'AG la grille que le géomètre proposera. (l'AG pourra même voter qu'elle s'applique rétroactivement !)

MAIS il faudra quand même attendre le délai de 2 mois de contestation avant de la mettre en œuvre.

Par Bernardfournier

Le RC dit en effet que les locaux peuvent être utilisés à usage d'appartement ou professionnels, mais ils sont décrits dans le descriptif des lots, comme appartement et la grille de répartition des charges qui figure en annexe du RC fait apparaître des montants correspondants aux appartements.