



Charge ascenseur injustifiée

Par JohnJong

Bonjour,

Je suis locataire et à l'occasion de la régularisation annuelle des charges, il m'est demandé de participer à charge commune liée à l'utilisation de l'ascenseur alors qu'il m'est d'aucune utilité.

En effet, l'ascenseur ne dessert que les demi-étages depuis le premier demi-etage alors que mon appartement se situe au premier étage. Il ne dessert pas non plus le sous-sol.

Puis-je refuser (et obtenir gain de cause) de payer cette charge dans mon cas (80 euros) ?

Merci,

Cordialement.

John

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous êtes en copropriété ?

Si c'est le cas, il doit être possible de vérifier la grille de répartition des charges ascenseur par lot et donc de savoir si le bailleur vous réclame le montant correct.

Demandez la justification des charges au bailleur par courrier RAR selon l'article 23 de la loi 89-462 :

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires ..

"Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires."

Par JohnJong

J'ai effectivement reçu un tableau montrant la répartition avec les montants, tantièmes, quote part de l'appartement et le dont locatif.

La quote-part est de 85 et le locatif de 75. Cela signifie qu'il ne reste que 10 euros à payer à ma propriétaire

Je ne vois pas pourquoi je devrais payer autant.

Voici ce que me répond l'agence de gestion lorsque je demande d'annuler cette charge :

"je suis navrée que l'ascenseur ne vous soit pas très utile, mais il est facturé au lot et il fait parti du poste de régularisation Il ne sera pas déduit de vos charges. Votre propriétaire n'a pas non plus de baisse de charges de la part de son syndic non plus."

N'y a-t-il pas la possibilité malgré tout d'exiger de ne pas payer de charge d'ascenseur dans ce contexte (je n'en ai de façon évident aucun usage), ou de redéfinir la répartition ?

Ou devrais-je demander à ma propriétaire de payer ?

Sachant que :

"L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 le précise : 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. Par principe, si l'immeuble est doté d'un ascenseur, les copropriétaires du rez-de-chaussée n'ont pas à participer aux frais d'entretien et aux réparations de l'équipement, sauf dans l'hypothèse où cet ascenseur dessert les sous sols de l'immeuble ainsi que les lots annexes dont vous êtes propriétaires" - source SeLogger.com

Merci.

Par yapasdequoi

La répartition des charges ascenseurs est indiquées dans le règlement de copropriété et s'applique aux copropriétaires selon l'article 10 de la loi 65-557.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200[/url]

"la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires" (article 11)
(qui n'arrive jamais) ou un recours en justice.

Il y a peu de chances que le bailleur fasse cette démarche, mais vous pouvez toujours le lui suggérer.

Ensuite la part locative dépend du décret 87-713.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149]https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149[/url]

I. - Ascenseurs et monte-charge.

1. Dépenses d'électricité.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

a) Exploitation :

- visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
- examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
- nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
- dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
- tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

c) Menues réparations :

- de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
- des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;
- des balais du moteur et fusibles.

Ce qui explique que la part locative n'est pas 100% de la quote-part du bailleur.

Si vous ne payez pas ces charges, vous vous exposez à des poursuites et éventuellement saisie sur votre compte en banque.

Par stepat

Bonjour Johnlong

Je vous communique un arrêt de la cour de cassation sur lequel les copropriétés se basent pour considérer que lorsqu'un ascenseur est situé à mi-étage, les lots qui peuvent être desservis doivent participer aux charges de l'appareil, quand bien même il leur faut descendre ou monter un demi-étage pour l'utiliser :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007437933]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007437933[/url]

CE que vous indiquez concerne les appartements strictement au RDC.

Cordialement