



Charges spéciales pour lot ouvrant sur deux escaliers

Par Florelle

Bonjour,

Dans le calcul des tantièmes de charges d'ascenseur, on tient compte à la fois de l'étage et des tantièmes généraux. OK. Dans une copropriété où il y a deux escaliers comprenant chacun un ascenseur (parties communes spéciales), est-il légitime qu'un appartement ouvrant à la fois sur les deux escaliers continue à payer des charges conformément à ses tantièmes généraux et non à la moitié de ces derniers ? Merci de vos réponses.

Par isernon

bonjour,

les charges sont calculées selon les tantièmes prévues par l'état descriptif de division.

si l'appartement permet l'usage des 2 escaliers, il est normal que les tantièmes comprennent les 2 escaliers.

vous payez les charges pour les escaliers et l'ascenseur même si vous n'utilisez qu'un des 2 moyens d'accès à votre logement

salutations

Par morobar

Bonjour,

Les charges spéciales ne sont pas établies à l'aide des tantièmes généraux.

Il s'agit des charges spéciales liées à l'utilité pour le lot considéré.

Vous évoquez des charges d'ascenseur et décrivez la proximité avec des escaliers.

Par AGeorges

Bonjour Florelle,

Intéressante, votre copropriété. Un peu particulière et pas forcément comprise par les intervenants précédents, mais bon.

Permettez-moi d'expliquer comment j'ai compris la situation :

- Les charges d'ascenseur sont, chez vous, liées à un escalier. Tout appartement ouvrant sur un escalier doit payer sa participation aux charges de l'ascenseur présent dans cet escalier.

- Contrairement à ce que dit Morobar, les charges liées à un ascenseur sont liées à DEUX facteurs. L'étage et le nombre d'utilisateurs potentiels. Il est supposé (même si ce n'est pas forcément vrai) que plus le logement est grand, plus il y a de personnes et donc plus elles contribueront à l'usage de l'ascenseur. On utilise donc les tantièmes généraux attachés au lot, corrigé d'un facteur d'étage. Par exemple 1 pour le 1^{er} étage, 1,25 pour le deuxième, etc.

Donc si un appartement permet deux accès par deux escaliers et donc deux ascenseurs différents, ce qui est sûr c'est que l'habitant qui passe par un côté ne passe pas par l'autre au même moment, sauf à avoir un don d'ubiquité.

Votre remarque est donc tout à fait valide. Dans le cas que vous citez, le nombre de tantièmes généraux utilisé pour le calcul des tantièmes ascenseur devrait être divisé par deux.

Cette position d'une logique absolue est cependant un peu contredite par la règle qui dit que le fait de ne pas utiliser l'ascenseur quand on pourrait (par exemple en montant à pied) n'entraîne pas une réduction des charges. Donc passer par l'ascenseur de l'escalier B ne permettrait pas de réduire les charges à payer pour l'escalier A. Mais cela me semble assez fallacieux.

La difficulté réside alors, une fois cette logique établie (nul ne peut rentrer chez lui par deux ascenseurs à la fois), à faire modifier les tantièmes par l'AG. En fait, si vous baissez les tantièmes d'UN logement, les autres vont payer plus. Mécontents, ils voteront contre. Il faudra alors avoir recours au tribunal qui devrait accepter la demande de changement au nom du critère d'utilité. Pas simple !

Par Florelle

Décidément, AGeorges, vous êtes présent sur tous les fronts et c'est tant mieux !

Oui, c'est bien ce que je pensais aussi? Quoiqu'on fasse, la population d'un lot ne pourra jamais prendre les deux escaliers en même temps au même moment. Il faudra choisir un côté et donc, ce choix diminuera forcément la fréquentation. D'un autre côté, on m'avait aussi rétorqué un jour que le fait d'avoir deux entrées était un luxe? qui se payait !!! Argument spécieux mais qui m'avait forcé à ne pas réduire ma participation à un tapis d'escalier? comme quoi, vous avez bien compris le problème. Cela étant, votre avis m'encourage à retourner au combat dans le cas (vous l'aurez évidemment compris) où je ne pourrai m'opposer à la participation à l'ascenseur?

Par isernon

bonjour,

les occupants d'un même appartement peuvent décider de prendre l'escalier de son choix et d'en varier au fil du temps.

les copropriétaires paient bien des charges pour l'ascenseur et l'escalier.

salutations

Par Florelle

Certes, Isernon. Mais en quoi un appartement de 100m² ouvert de chaque côté et habité par 4 personnes usera plus "globalement" les deux ascenseurs des deux cages que deux appartements de 50m² ouverts sur une seule cage et habités par deux personnes ? Admettons que je sorte deux fois par jour. Si je suis dans un grand lot de 100m², je pars le matin par l'escalier 1 et le soir par l'escalier 2. Si je suis dans un petit lot de 50m² avec une seule sortie sur l'escalier 1, je sortirai deux fois par ce même escalier. J'userai donc deux fois plus l'ascenseur de l'escalier 1 que si j'ai un grand appartement. On voit bien par cet exemple que de compter les tantièmes généraux pour calculer les charges spéciales reviendra à faire payer deux fois un appartement ouvert sur deux cages. Le coefficient d'usage devrait donc prendre en compte cette question, comme le suggère Ageorges. Dans la réalité, c'est compliqué à faire passer?

Par Nihilscio

Si j'ai bien compris, les copropriétaires de l'appartement ayant accès à deux ascenseurs paient, toutes choses égales par ailleurs, deux fois plus que les autres. Ce n'est pas normal. Ils doivent payer pour les deux ascenseurs mais, globalement, pas plus que les autres. Si les deux ascenseurs ne sont pas mutualisés, il y a deux grilles ascenseurs et ces copropriétaires ne doivent avoir qu'une demi-part de charges sur chaque ascenseur.

Par Florelle

C'est ce que je pense aussi, Nihilscio. Cependant, j'aurais besoin de billes (jurisprudence ou d'autres RDC) pour défendre ma cause au sein de la copro. La propension des copropriétaires à faire semblant de ne rien comprendre à cette question est strictement proportionnelle à leur volonté de faire payer le maximum au voisin? :-)

Par AGeorges

Hello Florelle,

Le coup du tapis d'escalier est aussi prévu dans mon RdC. Mais dans ma copro, il n'y en a aucun !

Et donc, bien sûr, ce qui s'applique aux charges d'ascenseur s'applique AUSSI aux charges de tapis.

Et, pour reprendre votre information sur "le luxe", il pourrait être envisageable de faire intervenir une telle notion dans la détermination des charges générales, comme ce pourrait être le cas d'un logement parisien dans un étage élevé (très) avec vue sur la mer ! Mais cela me semble assez peu utilisé. Le plus souvent, seule la superficie est utilisée. Et l'on en déduit un coefficient d'utilisation, ce qui peut être très faux, mais pour trouver mieux, il faudrait brancher des pedomètres sur beaucoup de jambes (pour le tapis) et ajouter des compteurs identifiants dans les ascenseurs. Pas facile !

Par AGeorges

Bonsoir Florelle,

Il me semble que cela est une conséquence logique de l'article 10 de la loi 65-557.

Utilité objective.

Vous ne passez que par UN seul côté à la fois, que ce soit pour user le tapis ou consommer de l'ascenseur.

Par Florelle

Merci AGeorges,

<https://informationsrapidesdelacopropriete.fr/copro-pratique/4256-n-634-charges-speciales-et-critere-d-utilite>

Je viens de trouver cet article intéressant sur le critère d'utilité. Il introduit "l'utilité potentielle"? qui va hélas à l'encontre de mes prétentions. A partir du moment où l'on peut, on paye en fonction? C'est injuste mais cela semble légal ! Apparemment, il faudrait donc, dans mon cas, que je coupe matériellement, physiquement, légalement et définitivement mon lot en deux? pour pouvoir prétendre au paiement de la moitié. Mais il est vrai que le cas précis d'un lot comme le mien n'est pas évoqué ici. A suivre?

Par Florelle

Certes, Isernon. Mais en quoi un appartement de 100m² ouvert de chaque côté et habité par 4 personnes usera plus "globalement" les deux ascenseurs des deux cages que deux appartements de 50m² ouverts sur une seule cage et habités par deux personnes ? Admettons que je sorte deux fois par jour. Si je suis dans un grand lot de 100m², je pars le matin par l'escalier 1 et le soir par l'escalier 2. Si je suis dans un petit lot de 50m² avec une seule sortie sur l'escalier 1, je sortirai deux fois par ce même escalier. J'userai donc deux fois plus l'ascenseur de l'escalier 1 que si j'ai un grand appartement. On voit bien par cet exemple que de compter les tantièmes généraux pour calculer les charges spéciales reviendra à faire payer deux fois un appartement ouvert sur deux cages. Le coefficient d'usage devrait donc prendre en compte cette question, comme le suggère AGeorges. Dans la réalité, c'est compliqué à faire passer?

Par Nihilscio

Votre appartement ne serait-il pas la réunion de deux appartements ?

Y a-t-il une ou deux grilles de charges ascenseur ?

Vous n'avez pas besoin de jurisprudence. Il faut comparer vos tantièmes de charges ascenseur avec ceux des autres copropriétaires et faire constater que la répartition n'est pas conforme aux dispositions du premier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

S'il est évident que l'actuelle répartition est inéquitable, avec un conseil syndical intelligent, vous devriez parvenir à un accord qui serait entériné par l'assemblée générale. En principe, l'unanimité est requise pour une révision de la répartition des charges. Mais si l'unanimité n'est pas atteinte, le syndicat peut tout de même s'autoriser une telle révision qui ne sera plus contestable deux mois après la notification du procès-verbal de l'assemblée générale.

Si vous vous heurtez à un mur, ne vous reste plus comme solution que l'action en justice. Vous aurez besoin d'un avocat.

Par AGeorges

Re Florelle,

L'article 10 joue en VOTRE faveur, pas le contraire.

A partir du moment où l'on peut, on paye en fonction? C'est injuste mais cela semble légal !

Disons qu'il en a été décidé ainsi pour éviter le trop grand nombre de cas particuliers. Disons que le gars qui sait 'voler' pour rentrer chez lui pourrait ne pas vouloir entretenir l'escalier, alors qu'il POURRAIT le prendre pour rentrer.

Votre cas est à l'opposé. VOUS NE POUVEZ PAS rentrer chez vous en même temps par les deux escaliers ou ascenseurs. C'est physiquement IMPOSSIBLE. Donc, il n'y a pas de raison que vous payiez des charges des deux côtés. Par exemple, le locataire du Rez-de-Chaussée ne peut pas prendre l'ascenseur pour rentrer chez lui, donc il ne paye pas les charges associées. Idem pour le tapis d'ascenseur, même s'il fait un détour par le 1er étage juste pour faire de l'exercice !