Grille ascenseurs 2021

Par Caroline198494

Bonjour,

Lors d'une Assemblée Générale en 2021, une nouvelle grille de répartition des charges d'ascenseur a été votée. Cependant, cette grille n'a jamais été intégrée dans le règlement de copropriété (RCP) ni publiée au fichier immobilier.

En 2025, le conseil syndical souhaite enfin faire enregistrer cette grille, suite à la contestation de cette grille par de nouveaux propriétaires. Or, plusieurs copropriétaires ayant voté en 2021 ont vendu leur bien et de nouveaux copropriétaires contestent la validité de cette grille, notamment sur l'application des coefficients d'utilité(basé sur des quote part de charges générales et non calculées par un géomètre).

Mes questions sont les suivantes :

1. Une décision votée en 2021 mais non entérinée dans le RCP peut-elle encore être publiée en 2025 ?
2. L'absence de publication invalide-t-elle automatiquement la décision ?
3. Les nouveaux copropriétaires ont-ils un recours pour s'opposer à cette publication tardive ?
4. Si la grille repose sur des critères contestables (charges pondérées au lieu des surfaces cadastrales), peut-elle être annulée ou modifiée malgré le vote initial ?

Merci pour vos éclairages !

Par yapasdequoi

Bonjour
Le mieux serait de remettre la grille au vote car sans publication au SPF, elle n'est pas opposable aux nouveaux copropriétaires.

Par Caroline198494

C'est aussi ce que je pense.
Je fais partie ces copropriétaires ayant acquis le bien en 2023 sans qu'elle soit publiée au RCP
Suite à ma remarque et aux tensions au sein du Conseil syndical, les membres majoraires souhaitent la publier « de force »

Par yapasdequoi

C'est surtout le syndic qui n'a pas fait son boulot...

Par Caroline198494

Oui effectivement mais ce n'est pas une mauvaise chose car la grille n'est pas correcte

---
Par yapasdequoi

La grille doit être établie par un géomètre expert. Il serait étonnant qu'elle soit incorrecte...

Par Caroline198494

Elle a été établie par un bureau d étude et non un géomètre
Elle consiste en l'application de coefficients d utilites sur les tantièmes de charges générales et non sur les superficies
Le dernier étage a moins payé la création de l'ascenseur que l avant dernier étage par exemple

---
Par yapasdequoi

La grille votée est opposable à tous ceux qui étaient copropriétaires lors du vote.
Pour la modifier maintenant il faut l'unanimité....sauf décision de justice.

Pourquoi le syndic n'a-t-il pas fait publier ?

Par Caroline198494

Soit disant le Conseil Syndical ne souhaitait pas payer les frais de publication.

Étant membre du Conseil Syndical j ai expliqué aux autres membres que cette grille était fausse et non opposable aux nouveaux copropriétaires (plus de la moitié), et ils veulent s empresser de la faire voter car plusieurs membres dont le président sont au 4ème étage donc favorisés par cette grille.

Je ne sais plus quoi faire à part effectivement demander une annulation.

Par yapasdequoi

Hum ! Votre CS n'a absolument pas le pouvoir d'une telle décision.
L'AG avait voté une grille, elle devait (et peut toujours) être publiée.
Maintenant vous voulez faire établir une nouvelle grille :
Il faut faire voter cette décision en AG.
Et surtout prévoir le cas d'un rejet et donc un budget pour saisir le tribunal.

Par Caroline198494

Oui au vu de la réaction des membres du CS je dois saisir un tribunal

Nouvellement arrivée j ai souligné de nombreux dysfonctionnements, RCP, mauvaise répartition de l'eau, contrats non suivis et négociés et je fais l'objet d'une mise à l écart au sein du CS car les décisions étant prises « à la majorité » , mon opinion minoritaire pourtant la plus légale a beaucoup de difficultés à se faire entendre?
Les joies de la copropriété mais c'est en réalisé éprouvant psychologiquement!

Par yapasdequoi

Mais le CS n'a aucun pouvoir de décision.
Il serait utile de relire l'article 21 de la loi 89-462.
Et aussi de remettre en cause le syndic qui semble se cacher avantageusement derrière ce CS abusif.

Pour saisir la justice, consulter un avocat. Vous ne pouvez le faire qu'à titre personnel sans délégation de l'AG.

Par Henriri

Hello !

Pour saisir la justice vous avez intérêt à vous regrouper avec d'autres copropriétaires ayant la même analyse que vous Caroline. Vous vous sentirez moins seule.

Il vous reste à être très attentive aux modalités qu'appliqueraient ceux (CS, Syndic ?) qui engageraient une démarche de décision de la publication de la grille 2021 par modification effective du règlement de copropritéé...

A+

Par yapasdequoi

La grille 2021 peut être publiée à tout moment puisqu'elle a été votée. Et elle est déjà opposable à ceux qui l'ont votée. Quelle le soit ou pas n'empêche en rien la saisie du tribunal pour demander sa refonte.

Mais la saisie du tribunal ne garantit en rien le résultat qui peut aussi vous débouter et entériner cette grille 2021.
Attendez vous à des délais (très) longs avec expertise, etc.
Et aussi à débourser plusieurs milliers d'euros, éventuellement en pure perte.

Par Nihilscio

Bonjour,

Article 13 de la loi du juillet 1965 : Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

Si depuis la décision de modifier la grille de répartition des charges d'ascenseur la moitié des appartements ont été vendus, il va y a avoir un joli bazar dans votre copropriété.

1. Une décision votée en 2021 mais non entérinée dans le RCP peut-elle encore être publiée en 2025 ?
Aucun délai n'est imposé. L'application de la modification peut seulement se heurter au délai de prescription des actions réelles qui est de trente ans. Vous en êtes encore loin.

2. L'absence de publication invalide-t-elle automatiquement la décision ?
Non. Il n'y a aucun lien entre publicité et validité. La publicité n'a d'effet que sur l'opposabilité.

3. Les nouveaux copropriétaires ont-ils un recours pour s'opposer à cette publication tardive ?
Peut-être si le libellé de la résolution n'est pas assez explicite, surtout si la résolution n'a pas été adoptée à l'unanimité. La publication requiert un acte notarié et non seulement un dépôt au rang des minutes du notaire comme il a été d'usage de le faire pendant longtemps ce qui n'est plus autorisé.

La résolution mentionne-t-elle explicitement une modification du règlement de copropriété ?

Si ce n'est pas le cas, les nouveaux copropriétaires réfractaires pourraient tenter de faire valoir que l'assemblée générale n'a pas décidé de modifier le règlement de copropriété. Il y aurait alors conflit entre le règlement de copropriété et une décision de l'assemblée contraire au règlement et le règlement devrait prévaloir. C'est peut-être tiré par les cheveux. A voir. Qu'en pense le notaire ? Il pourrait trouver suspecte la décision votée en 2021 surtout si elle n'a pas recueilli l'unanimité des voix comme l'impose l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

Ces copropriétaires ne peuvent s'opposer à une publication au seul motif qu'elle est tardive. Mais ce peut tout de même constituer un motif pour demander une indemnité au syndicat ou au vendeur pour le préjudice qu'aurait causé l'omission de publier.

4. Si la grille repose sur des critères contestables (charges pondérées au lieu des surfaces cadastrales), peut-elle être annulée ou modifiée malgré le vote initial ?
En principe les décisions de l'assemblée générales ne sont plus contestables au-delà du délai de deux mois à compter de la notification du procès verbal. Néanmoins l'article 43 de la loi dispose que sont réputées non écrites les clauses contraires aux dispositions d'ordre public de la loi dont celles de l'article 10 : 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.
L'utilité objective n'est définie nulle part et donc appréciée souverainement par les tribunaux. Il peut paraître aberrant qu'à surfaces égales, un appartement situé plus haut participe moins qu'un autre situé plus bas. L'idée que cette aberration rende la clause non écrite peut se défendre.

En attendant, les nouveaux copropriétaires sont fondés à refuser l'application de la nouvelle grille non publiée. Il n'ont pas besoin de saisir une juridiction. Ils peuvent très bien se contenter de calculer ce qu'ils doivent. Ce sera au syndic de saisir le tribunal s'il estime que le syndicat est dans son droit. Cela résulte tout simplement de l'article 1353 du code civil :
Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.
Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Par yapasdequoi

Complètement d'accord.
Avec une précision que la grille ascenseur a été votée en même temps que la création de l'ascenseur ?

Par Caroline198494

Oui exectement

Par yapasdequoi

Donc l'unanimité n'était pas nécessaire. Pour une modification ultérieure elle l'est.
Ou alors au tribunal.