



Majoration charges ascenseur

Par Amaryllis06

Bonjour, nous avons un cabinet médical depuis 10 ans dans une copropriété, le syndic veut majorer nos charges d'ascenseur à la prochaine AG.

Première question: ont-ils le droit 10 ans après le changement d'usage du local ?

Deuxième question: quelle est la procédure à suivre pour une telle majoration ?

Il est noté à l'ordre du jour de la prochaine AG "répartition des charges ascenseur pour le cabinet médical à partir de 2024"

Est-ce suffisamment précis pour qu'il y ait un vote? (notamment par correspondance).

Dans quelle proportion cela peut être majoré ?

Merci d'avance pour votre réponse.

Bien cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous êtes locataire ou copropriétaire ?

L'AG ne peut pas voter une telle révision de vos charges, sauf si le règlement de copropriété contient une clause d'aggravation des charges ?

Sinon ce doit être à l'unanimité, et vous voterez certainement contre (non ?) !

"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. "

De plus, il faut que la décision soit précise et donc joindre une proposition de nouvelle grille de charges dans la convocation.

Et si jamais c'était voté, vous pourrez contester au tribunal, dans les 2 mois et avec un avocat sur la base de l'article 42 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039329680]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039329680[/url]

Par isernon

bonjour,

si les charges de copropriété affecté au local médical sont considérées comme un simple logement et ne prend pas en compte l'usage de l'ascenseur par les patients du cabinet médical, il me semble justifié que les charges ascenseurs de ce cabinet médical soient augmentées.

il faut alors soumettre à l'assemblée générale, une/des nouvelles grilles de répartition. Il est conseillé de soumettre le projet au copropriétaire directement concerné ET de recueillir son aval AVANT de présenter cela en assemblée générale.

voir ce lien :

[url=https://arc-copro.fr/documentation/quand-et-comment-peut-modifier-des-charges-en-presence-dactivites-professionnelles]https://arc-copro.fr/documentation/quand-et-comment-peut-modifier-des-charges-en-presence-dactivites-professionnelles[/url]

salutations

Par yapasdequoi

Intéressant !

La procédure proposée pourrait être utilisée si ce cabinet est un logement transformé ultérieurement pour profession libérale.

Est-ce le cas ?

Par Amaryllis06

Oui c'est le cas.

Par yapasdequoi

Le règlement de copropriété autorise-t-il l'exercice d'activité libérale ? Et pose-t-il des conditions ?

Le texte cité par isernon est intéressant et peut vous éclairer sur la démarche visant à régulariser la situation.

Par Amaryllis06

Merci pour vos réponses.

Quelques précisions :

- Nous sommes propriétaires du cabinet et il y a eu un changement d'usage car c'était un appartement.

- Tout cela date de 2012 (autorisé par règlement copropriété et même en AG). A ce moment là aucune condition posée par la copropriété. Et depuis 10 ans pas de majoration...

Par contre nous ne savons pas si le règlement de copropriété contient une clause d'aggravation des charges. Nous allons nous renseigner.

Nous nous demandons comment évaluer cette majoration, avez vous une idée ?

Par yapasdequoi

Savez-vous calculer le nombre de trajets en ascenseur déduits de la fréquentation du cabinet, en comparaison de la fréquentation d'une famille qui habiterait cet ancien logement ?

Pour avoir un chiffrage sérieux, il faudrait consulter un géomètre expert qui a la mission de calculer des grilles de charges.