Travaux copropriété qui paye quoi

Par Merlin31

Bonjour,

Je vis dans une copropriété où il y a 2 bâtiments : bâtiment A et bâtiment B. Je vis dans le bâtiment B.

Des travaux de réfection de la cage d'escalier du bâtiment A sont prévus. Je n'utilise pas cet escalier et je n'ai pas de raison de l'utiliser vu qu'il mène aux appartements du bâtiment A.

Le syndic veut me faire payer une partie des travaux parce ma cave se trouve dans ce bâtiment A, est-ce normal?

Pour moi,c'est un peu comme faire payer le coût d'un ascenteur à une personne qui vit au rez-de-chaussée.

Merci pour vos réponses

Par janus2

Bonjour,
Et comment accédez-vous à votre cave ?

Par Rambotte

Bonjour.

Le syndic ne peut qu'appliquer le règlement de copropriété.

Si ce règlement n'a prévu qu'une seule grille de tantièmes spéciaux par bâtiment, comme vous avez un lot dans ce bâtiment, vous avez une quote-part des travaux de ce bâtiment selon cette grille de tantièmes.
Le règlement aurait pu être plus complexe, avec par exemple une grille de tantièmes spéciaux pour l'ascenseur (tantièmes fortement dépendants de l'étage), où les caves ne participent pas.

Se pose alors la question de la révision du règlement de copropriété, soit à l'unanimité (peut-être des copropriétaires du bâtiment A), soit demandée en justice en y démontrant l'inanité du règlement.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'escalier n'est pas un équipement. Le coût de son entretien est partagé entre les copropriétaires selon leurs quotes-parts des charges d'entretien du bâtiment A.

Par Rambotte

Ah, j'ai mal lu, ce n'est pas un ascenseur.

Par isernon

bonjour,

un copropriétaire du RDC peut payer des charges d'ascenseur, si cela est prévu dans son R.C., si par exemple il a une

cave, un garage , local poubelles au sous-sol desservi par cet ascenseur.

le propriétaire uniquement d'un garage accessible par l'extéieur, peut avoir des charges à payer relatives au hall d'entrée.

de tout façon, comme cela a été indiqué, le syndic applique le R.C.

Salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,
Avez-vous envisagé d'échanger cette cave située dans le A avec une cave située dans le B ?

Par Nihilscio

un copropriétaire du RDC peut payer des charges d'ascenseur, si cela est prévu dans son R.C., si par exemple il a une cave, un garage , local poubelles au sous-sol desservi par cet ascenseur.

le propriétaire uniquement d'un garage accessible par l'extérieur, peut avoir des charges à payer relatives au hall d'entrée.
Si cela est prévu dans le RC mais que la répartition des charges inscrite dans le RC est illégale, on peut soulever l'exception d'illégalité sur le fondement de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965.

Il faut bien distinguer les deux catégories de charges, les charges portant sur un élément d'équipement ou sur un service commun visées au premier alinéa de l'article 10 d'une part et les charges d'entretien et d'administration de l'immeuble visées au deuxième alinéa d'autre part. La notion d'utilité objective ne s'applique qu'aux éléments d'équipement et services communs. L'escalier n'étant pas un élément d'équipement, les charges d'entretien de l'escalier sont régies par le deuxième alinéa de l'article 10. Tous les copropriétaires d'un lot du bâtiment participent à l'entretien de l'escalier même si cet escalier ne présente aucune utilité pour eux. C'est une cause de litige fréquente avec les propriétaires de locaux commerciaux qui doivent participer à l'entretien de la cage d'escalier même s'ils de l'empruntent jamais.

Par Merlin31

Bonjour,

J'accède à ma cave par l'escalier de la cave. Il s'agit donc d'un autre escalier.

L'escalier dont il est question dans mon post de départ correspond à un escalier qui mène aux appartements du bâtiment A.

Il n'y a pas de caves dans le bâtiment B.

Il s'agit d'un immeuble ancien. Au 19eme siècle, Le bâtiment B était sans doute une dépendance pour y mettre les chevaux et la voiture.

Crdlt

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous êtes dans la même situation que le propriétaire d'un local commercial qui ne comprend pas qu'il doit participer aux frais d'entretien de l'escalier qui mène aux appartements alors qu'il accède à sa boutique directement par la rue sans emprunter ni la porte de l'immeuble ni le hall commun. La jurisprudence est constante. Il doit participer aux frais d'entretien de l'escalier.