



## 2 ascenseurs accessibles et 2 bâtiments : charges?

Par **Idoubi**, le **29/06/2018** à **09:27**

Bonjour.

Ma copro comporte 2 bâtiments.

Nous avons un parking sous-terrain accessible via les 2 ascenseurs.

Ceux du bâtiment 1 accèdent au parking via ascenseur 1 et ceux du bâtiment 2 accèdent au parking via ascenseur 2.

A ce jour, les frais d'entretiens des ascenseurs sont répartis aux tantièmes si bien que ceux du lot principal participent à hauteur de 90 % aux charges d'entretien des ascenseurs). Ceux qui ont des lots de stationnement participent aux frais d'entretiens des ascenseurs 1 et 2 (pas ou, et). Exemple, j'ai une place de stationnement et j'habite bâtiment 1, je participe aux frais d'entretien des ascenseurs 1 et 2 alors que je n'utilise jamais 2.

En gros tout ceux qui ont un parking participent aux frais d'entretien de l'ascenseur 1 et de l'ascenseur 2.

Dans l'immédiat moi ça ne me derange pas puisque les frais d'entretien des ascenseurs sont identiques. La répartition des lots de places de stationnement est identique entre 1 et 2.

Donc en somme tout se balance bien.

Le soucis c'est que certains souhaitent modifier tout ça. Pourquoi pas. Mais aux vues des sommes à engager sur le papier, ca coutera plus cher à modifier que ca ne rapportera.

Egalement puisqu'il faudra compenser ce que ceux de 1 payaient pour 2 et vice versa je doute que le gain soit mirobolant. Déjà que les sommes sont minimales...

Ma question : d'un point de vue légal, est ce que la disposition existante est erronée?

Merci de vos retours?

Par **nihilscio**, le **29/06/2018 à 09:30**

Bonjour,

La modification de la répartition des charges exige l'unanimité.

Par **Idoubi**, le **29/06/2018 à 09:46**

Bonjour merci de votre retour et de cette précision.

Ma question portait plus sur l'aspect légal des dispositions existantes. Le règlement de copro ayant été établi par le promoteur, certains voudraient que tous les frais occasionnés pour la modification du règlement de copro soient imputés au promoteur... sûr qu'il payera volontiers...

S'il ne s'agit pas d'une faute du promoteur, autant dire que les dés sont jetés.

Sauriez vous me dire s'il y a eu la répartition initiale de ces charges est conforme aux codes de la copropriété ou pas?

Merci

Par **Lag0**, le **29/06/2018 à 10:13**

Bonjour,

Théoriquement, les charges doivent être fixées selon l'utilité des éléments pour les lots.

Ici, il est évident que les copropriétaires du bâtiment 1 n'ont aucune utilité de l'ascenseur du bâtiment 2.

Donc les charges d'ascenseur devraient être réparties par bâtiment.

Comme vous dites, pour l'instant, tout va bien, cela revient au même, mais c'est vrai uniquement pour les petits entretiens. Lorsque l'ascenseur 2, par exemple, aura besoin de grosses réparations, voir même d'être changé, pas sur que les copropriétaires du bâtiment 1 seront heureux de payer...

Par **Idoubi**, le **29/06/2018 à 10:26**

Certes vous avez raison.

Mais le seul fait de pouvoir y avoir accès n'est il pas un élément à considérer?

Pour les gros frais vous soulevez également un point. Je pense néanmoins qu'il y aura nécessairement des réparations par le futur. Ceci étant 10% des frais répartis sur l'intégralité des 2 bâtiments plutôt que sur le seul bâtiment concerné ça peut permettre de mutualiser et éviter des dépenses trop importantes d'un coup.

Puis supposons que la réparation coûte 10k, ça ferait 1k à répartir sur 140 lots du parking, soit 7e par lot.

Bon de toute façon ce n'est pas vous que je cherche à convaincre hahaha.

Mais vous m'avez bien éclairé.

Merci beaucoup