



## Répartition charges partie communes spéciales

-----  
Par pat30052511

Bonjour,

Je souhaite avoir des avis sur ma situation.

Je suis propriétaire d'une maison en copropriétés (immeubles d'appartements + maisons) et dispose de places de parking en s/sol. Dans les parties communes de la résidence, il y a un ascenseur qui dessert le s/sol (parkings + caves) et le rez-de-jardin où se trouvent les maisons. Dans le règlement de copropriété (édité en 2019), cet ascenseur est désigné comme partie commune spéciale aux sous sol, parking et caves.

Jusqu'à présent les charges d'entretien de cet ascenseur sont payées par tous les copropriétaires. à l'ordre du jour de la prochaine AG il y a deux résolutions qui concernent cet ascenseur :

1- Les propriétaires d'appartement n'étant pas contents de payer ces charges, le syndic a décidé de changer la répartition des charges pour la diviser sur les tantièmes des maisons uniquement ( en infériorité numérique par rapport aux autres) en stipulant la loi loi 10 juillet 1965 critères d'utilité objective, par vote à majorité simple.

2- à la demande d'une membre de CS, ils souhaitent arrêter l'ascenseur parce qu'il n'est utilisé que par une minorité. le vote ici aussi se fera par majorité simple.

Ma question est de savoir si le syndic est en droit de changer les clés de la répartition des charges ? si oui, est ce que la majorité simple est suffisante ?

Même question pour le 2eme point, ont ils le droit d'arrêter un équipement utilisé par une minorité ? n'y a-t-il ici pas un abus de majorité ?

Quel recours aurions nous face à ces résolutions ?

En vous remerciant d'avance pour vos réponses,

-----  
Par isernon

bonjour,

il me semble que la suppression d'un élément commun d'équipement requiert l'unanimité.

salutations

-----  
Par pat30052511

Merci pour votre retour,

J'ai envoyé une LRAR au syndic pour contester ces deux résolutions en exposant justement que la suppression d'un équipement requiert l'unanimité et le gestionnaire m'a répondu qu'il s'agit "d'un arrêt temporaire" alors que rien ne l'indiquait dans l'énoncé.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre syndic n'a vraiment peur de rien.

Après avoir réparti "à sa sauce" pendant des années, il veut faire une nouvelle "sauce" qui n'est pas plus légale que la précédente.

La répartition doit respecter le règlement de copropriété : Point Barre !

Et modifier les tantièmes de charges ou supprimer cet ascenseur nécessite dans les 2 cas l'unanimité.

Article 11

Sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

et

Article 26

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.

Toutefois :

- Ecrire au syndic vos doléances lui annoncera l'orage à venir, mais ne lui fera sans doute ni chaud ni froid.
- L'AG peut parfaitement voter une décision illégale.

Le plan d'action que je vous recommande :

- Voter "contre" lors de l'AG.
- Vous regrouper avec les autres mécontents
- Choisir un avocat (anticiper, n'attendez pas le dernier moment)
- Si ces résolutions sont adoptées, vous avez 2 mois (pas un jour de plus) pour saisir le tribunal selon l'article 42 avec votre avocat
- Si elles sont adoptées ou refusées, vous pouvez de la même manière contester la répartition erronée (abusive ?) des charges ascenseurs sur les 5 dernières années.

Article 42 à lire en entier ici :  
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000039329680]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000039329680[url]

-----  
Par pat30052511

Merci pour vos explications,

Vous me confirmez que c'est illégal et que nous sommes en droit de les attaquer et nous allons nous préparer dès maintenant.

Merci encore

-----  
Par yapasdequoi

Attention : ce n'est pas le syndic qu'il faut "attaquer" c'est le syndicAT qu'il faut assigner.  
Consultez un avocat.