

Article 10 - Loi du 10/07/65 - Notion d'utilite

Par **Septen**, le **09/03/2008** à **16:12**

Bonjour,

Je suis en train de me pencher sur l'article 10 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 relative aux statuts de la copropriété des immeubles bâtis, et une notion m'échappe totalement, la notion d'utilité mentionné dans ce même article :

[quote="art.10 al.1":3fxjkhhf] Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de [b:3fxjkhhf]l'utilité[/b:3fxjkhhf] que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. [/quote:3fxjkhhf]

Quelqu'un saurait m'expliquer et me définir cette notion d'utilité et ce qu'elle recouvre ? S'agit il de mesurer l'utilisation effective d'une chose ou plutôt de rechercher son utilisation potentielle ?

En l'occurrence la question qui se pose concerne la répartition de charges d'ascenseur. Dans l'immeuble où je vis, muni d'un sous sol, les habitants du RDC ne paient pas de charges d'entretien de l'ascenseur, ceci fondé sur l'idée selon laquelle, puisqu'étant au RDC, il n'auraient pas à utiliser l'ascenseur. Cette idée est contrebalancé par le fait que l'immeuble dispose de garages en sous sol et que donc, si l'ascenseur ne sert effectivement pas à accéder aux étages supérieurs, il permet toutefois aux habitants du RDC de se rendre au sous sol.

Je ne donnais la situation qu'à titre d'exemple indicatif, ce qui m'intéresse principalement, c'est surtout cette définition de "l'utilité" qui m'échappe.

Cordialement

Par **jeeecy**, le **09/03/2008** à **16:14**

je pense que c'est un concept concret à définir au cas par cas

pour moi ca devrait recouper la notion de l'intérêt

pour ton cas pratique, il est anormal à mon avis que les gens du RDC ne paient pas de charges d'ascenceurs sachant qu'il y a un sous sol

Par **Camille**, le 10/03/2008 à 12:45

Bonjour,

[quote="Septen":2v0he66a]

Je ne donnais la situation qu'à titre d'exemple indicatif, ce qui m'intéresse principalement, c'est surtout cette définition de "l'utilité" qui m'échappe.

[/quote:2v0he66a]

Ben non, justement, vous avez tout bien compris et je plussoie avec jeeecy.

Normalement, les copros du rez-de-chaussée devraient payer une quote-part pour "l'utilité" qu'ils retirent de l'ascenseur en l'utilisant pour descendre au sous-sol.

La répartition des frais liés aux parties communes est calculée sur la base de l'utilité potentielle que peut en retirer chaque copropriétaire (lot).

Bien entendu, il ne suffit pas qu'un copropriétaire déclare "moi, je ne m'en sers pas"...

Par **Septen**, le 10/03/2008 à 13:47

Bonjour,

[quote:nvi26mri]

Bien entendu, il ne suffit pas qu'un copropriétaire déclare "moi, je ne m'en sers pas"...[/quote:nvi26mri]

C'est justement tout le problème, certains copropriétaire du rez de chaussé affirment qu'ils n'utilisent pas cet ascenseur et prennent évidemment tous les jours les escaliers. Je ne nie pas cette possibilité de leur part, mais il me semblait étrange qu'à partir du moment où ils avaient la possibilité d'utiliser l'ascenseur (et certains ne s'en privent pas malgré ce qu'ils peuvent dire), il me semblait normal qu'ils participent eux aussi (même à hauteur d'une somme "dérisoire") à l'entretien de cet ascenseur.

Merci beaucoup pour la rapidité de vos réponses à tous les deux, le conseil de copropriété

tombant ce soir, la réponse est vraiment tombée à pic Image not found or type unknown

Cordialement

Par **Camille**, le 11/03/2008 à 10:08

Bonjour,

[quote="Septen":1sw96jnu]

C'est justement tout le problème, certains copropriétaire du rez de chaussé affirment qu'ils n'utilisent pas cet ascenseur et prennent évidemment tous les jours les escaliers. Je ne nie pas cette possibilité de leur part, mais il me semblait étrange qu'à partir du moment où ils avaient la possibilité d'utiliser l'ascenseur (et certains ne s'en privent pas malgré ce qu'ils

peuvent dire), il me semblait normal qu'ils participent eux aussi (même à hauteur d'une somme "dérisoire") à l'entretien de cet ascenseur.

[/quote:1sw96jnu]

Ce n'est pas qu'il "vous semble", c'est que vous avez tout à fait raison. On ne calcule pas les tantièmes en fonction des usages réels mais des usages [u:1sw96jnu]potentiels[/u:1sw96jnu]. Sinon, ça voudrait dire qu'il faudrait les recalculer à chaque changement de copropriétaire en fonction de ses déclarations d'intention... Et à la limite, ça signifierait que le copropriétaire qui déclare ne pas se servir de tel ou tel service devrait s'en voir signifier l'interdiction totale de s'en servir, pas même donc "une fois de temps en temps".

Ou alors, on tomberait dans "je n'ai pas à payer ma quote-part pour l'entretien des pelouses et des fleurs, je ne les regarde jamais"...