



Ouverture de porte et charges de copropriétés

Par **CSAB34**, le **14/11/2018** à **17:58**

Bonjour,
Une porte condamnée pendant des années en rez de chaussée d'un immeuble, clé soit disant perdue, vient d'être ouverte et transformée en issue de secours de cuisine de restaurant par le nouveau locataire avec de plus une utilisation de sortie de poubelles vers la rue et vers l'ascenseur pour transfert de denrées à l'étage.
Le propriétaire du rez de chaussée n'a jamais payé de charges de copropriété pour l'accès au hall, utilisant une porte de garage pour accéder à la rue.
Certains copropriétaires disent qu'à l'origine cette porte donnait accès à un local à vélos...
Est-ce qu'une ouverture de porte vers les parties communes entraîne systématiquement une participation aux charges communes, si oui depuis quand ? Est-ce que la loi a changé ces dernières années ?
Est-ce que l'absence de participation aux charges communes par le propriétaire du rez de chaussée permet de dire qu'il s'agissait bien d'une porte donnant accès à des parties communes et non une porte privative ?
Nous n'arrivons pas à nous procurer les plans d'origine de l'immeuble.
Merci de m'indiquer si possible les articles de loi sur le sujet.
Cordialement

Par **amajuris**, le **14/11/2018** à **18:54**

bonjour,
un copropriétaire et encore moins un locataire ne peut pas utiliser les parties communes pour un usage privatif, ce qui est le cas d'une issue de secours d'un restaurant sauf à obtenir l'accord de votre A.G..
pour connaître les parties communes et les parties privatives, il faut vous référer à votre règlement de copropriété, votre conseil syndical et surtout votre syndic devrait pouvoir répondre à votre questions.
Salutations

Par **CSAB34**, le **14/11/2018 à 21:52**

Merci pour votre réponse, le syndic est incapable de nous dire s'il y avait un local à vélo à l'origine.
Le propriétaire du rez de chaussée n'ayant jamais payé de charges pour le hall d'entrée peut-on utiliser cet argument pour en déduire qu'à l'origine la porte qu'il a ré-ouverte appartenait bien à la copropriété?

Par **morobar**, le **15/11/2018 à 09:20**

Bonjour,
Il n'y a pas de déduction ni de plans sur la comète.
En présence d'une copropriété il existe un règlement ainsi qu'un état descriptif de division qui répartit les tantièmes.
Que le restaurateur utilise le hall ou un hélicoptère n'y change rien.

Par **CSAB34**, le **15/11/2018 à 09:55**

Bonjour,
Merci pour votre réponse mais nous avons étudié bien évidemment de règlement de copropriété et le local vélo fait partie d'une liste de points considérés comme standards soit disant comme des miroirs cités également et qui ne sont pas présents dans l'immeuble ...

Par **morobar**, le **15/11/2018 à 15:45**

Ce qui importe est l'état de division dans lequel figure la distribution des tantièmes, qui permet au syndic d'appeler et imputer les charges.
Il n'y a pas de règlement type où figurent des indications sur des éléments absents de la copropriété.

Par **CSAB34**, le **15/11/2018 à 16:36**

Merci pour votre réponse