



WC et douche communs, établissement d'une redevance annuelle payée par les seuls usagers

Par **Karyboue**, le 07/07/2020 à 15:48

Bonjour,
Dans une copropriété nous possédons une chambre dont les WC et douches sont communs à d'autres chambres.
Lors d'une AG en 2014, les copropriétaires ont voté de faire payer aux propriétaires de chambre une redevance annuelle.
Le montant de cette redevance dont le montant est décidée par les copropriétaires en AG est extrêmement variable :
2015 WC 30 + douche 300
2016 et 2017 WC 100 + douche 400
2018 WC 30 + douche 150
2019 WC 70 + douche 310
Est-ce normal ?

Par **morobar**, le 07/07/2020 à 18:54

Bonjour,
Non.
<https://blog.ommi.fr/index.php/2017/proprietaires/toilettes-sur-le-palier-qui-prend-en-charge-l'entretien/>
Les autres copropriétaires peuvent avoir accès à ces toilettes et autres WC.

Par **Karyboue**, le 07/07/2020 à 20:19

Merci,
Toutes les charges sont parfaitement bien réparties au prorata des tantièmes dans les charges générales de façon normale.
Le règlement de copropriété dit bien que ce sont des parties communes au même titre que la cour, les couloirs etc et on paye les charges au

prorata des tantiemes comme tout le monde mais en plus on doit payer une redevance qui affecte uniquement les proprietaires de chambres ayant acces aux WC et douche.

Le calcul de la redevance totale annuelle est variable et totalement incompréhensible.

La base (de calcul ?) de la redevance serait laissée au libre délire des copropriétaires en AG.

Par exemple :

2016 : 4200 euros de redevance totale. Selon quel calcul ? Aucune idée !

WC : 1200 tantiemes, nous aurions 100 tantiemes soit 100 euros

Douche : 3000 tantiemes, nous aurions 400 tantiemes soit 400 euros.

2017 : 1530 euros de redevance totale. Selon quel calcul ? Aucune idée non plus.

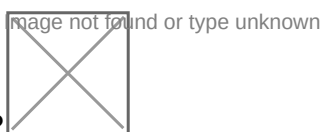
WC 330 tantiemes, nous aurions 30 tantiemes soit 30 euros.

Douche 1200 tantiemes nous aurions 150 tantiemes soit 150 euros.

Si vous comprenez, bravo.

Je me demande si je ne vais pas demander à la prochaine AG que le local a velos et poussettes soit affectés d'une redevance uniquement pour les personnes qui ont velos et poussettes ...

Par **Karyboue**, le **15/07/2020 à 13:42**



Personne d'autre n'a d'idée sur le sujet ?

Par **amajuris**, le **15/07/2020 à 14:14**

bonjour,

les W-C et les douches consomment de l'eau en particulier de l'eau chaude pour les douches sans oublier un éventuel chauffage.

existe-t-il des compteurs d'eau froide et chaude pour les W-C et douches ?

qui fait le ménage dans les W-C et les douches ?

sont-ils réservés uniquement aux occupants des chambres ?

Les charges liés à l'usage d'un local à vélo ne sont pas du même ordre que celles de W-C et douches.

salutations

Par **Karyboue**, le **15/07/2020 à 14:35**

Bonjour,

Les wc et douches sont utilisés probablement quasi-exclusivement par les occupants mais accessibles à tout le monde y compris par exemple à toute entreprise faisant des travaux dans la copropriété.

Je ne crois pas qu'il y a de compteurs d'eau. Il n'y a pas de chauffages.

Je ne sais pas qui y fait le ménage mais je vais le savoir.

Il est probable que ce soit le gardien rémunéré de l'immeuble.

Je n'ai pas le règlement de copropriété sous les yeux mais il est explicitement écrit que les WC et douches sont des parties communes au même titre que les couloirs, local velo-poussettes, ... (longue liste détaillée).

Cordialement

Par **Karyboue**, le **17/07/2020 à 11:23**

Alors, voici les reponses :
Les douches et WC ne ferment que de l'interieur et de fait sont accessibles à n'importe qui;
Il n'y a pas de chauffage dans le WC ou douches
Il y a des compteurs eau chaude et eau froide au dessus de la douche (mais on ne sait si ces compteurs sont raccordés aux WC ?)
Nous avons bien dans nos charges : eau chaude et eau froide à payer.
Le ménage n'est pas fait par le service de ménage (ce sont les occupants qui doivent s'en charger manifestement ?).

Par **Karyboue**, le **23/07/2020** à **09:15**

Un petit coup de main ?

Par **morobar**, le **23/07/2020** à **11:00**

Pour vous répéter 50 fois la même chose ?
Charge commune répartie aux tantiemes.

Par **Karyboue**, le **23/07/2020** à **11:33**

On est d'accord je me repete mais je recherche la justification legale eventuelle de l'existence d'une telle redevance et si il existe un mode de calcul parce qu'ils peuvent tres bien décider à la prochaine AG que c'est 100, 1000 ou 10000 euros par an.
Si la redevance est possible, qu'est ce que ca implique en terme de charges de copro, comment elles doivent etre calculées.
Par exemple : redevance ok mais alors le menage doit etre fait à la charge de toute la copro puisque ce sont des parties commune.
Autre exemple : Clés des wc et douches données exclusivement aux copropriétaires des chambres pour que seuls eux y aient acces
La seule reponse que j'ai obtenu du syndic c'est que ca a ete voté en AG.
Il faut donc que je precise maintenant avec courrier AR mon point de vue mais je n'y connais absolument rien.

Par **nihilscio**, le **23/07/2020** à **16:42**

Bonjour,
On est d'accord je me repete mais je recherche la justification legale eventuelle de l'existence d'une telle redevance.
Il n'y a aucune justification légale.
En copropriété, il n'y a que des charges de copropriété à répartir selon les tantièmes de chacun inscrits dans le règlement de copropriété.
Les copropriétaires qui n'étaient pas encore copropriétaires lors de l'AG de 2014 peuvent refuser de payer cette redevance, le syndicat n'a aucun moyen pour les y obliger. L'AG de 2014 ne leur est pas opposable.
La question peut se poser de savoir si cette résolution adoptée en 2014 et qui n'a pas été contestée en son temps pourrait être déclarée judiciairement non écrite à l'initiative d'un copropriétaire qui l'était déjà lors de l'AG de 2014.

Par **Karyboue**, le **23/07/2020** à **18:39**

Merci,rnrnJe recherche quelque chose qui n'existe pas. C'est ce que je voulais savoir.rnrnDonc on continue à ne pas payer car en 2014 il fut envoyer un AR de non réception de la convocation à l'AG + contestation de ce point précis de la redevance.rnAR qui resta sans réponse du syndic d'ailleurs.

Par **nihilscio**, le **23/07/2020** à **19:20**

Vous étiez donc copropriétaire en 2014 et vous n'avez contesté ni la régularité de l'assemblée ni la décision d'instituer une redevance. Contester, au sens de la loi, c'est demander à la justice de prononcer une nullité. Les décisions de l'assemblée générale de 2014 vous sont donc opposables à moins que son procès-verbal ne vous ait jamais été notifié. C'est au syndicat qu'appartient d'apporter la preuve de cette notification.rnrnSi vous refusez de payer la redevance et que le syndic ouvre une procédure contre vous, il faudra plaider que l'institution de la redevance doit être réputée non écrite parce que non conforme aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

Par **Karyboue**, le **24/07/2020** à **18:50**

Merci beaucoup pour ces précisions

Par **Karyboue**, le **20/08/2020** à **13:45**

Bonjour,rnrnJe n'y a pas pensé mais comme le montant des redevances est déterminé et voté chaque année par l'AG, il y a chaque année une résolution.rnrnVoici une photo de la resolution de la derniere AGrnrn<https://www.casimages.com/i/200820014407861061.jpg.html>