



Charges spéciales

Par persan

Bonjour,

Ma copropriété comporte plusieurs bâtiments dont le bâtiment H qui est un petit bâtiment indépendant, avec un appartement au RDC (le mien) et deux appartements à l'étage.

Mon appartement au RDC a son entrée directement depuis la cour. Les deux appartements de l'étage ont une autre entrée donnant sur une cage d'escalier qui ne dessert qu'eux. Je n'utilise donc jamais ces espaces.

Le règlement de copropriété de 1996 classe de manière générale les cages d'escalier parmi les parties communes spéciales de chaque bâtiment.

Mais, concernant bâtiment H les modifications du règlement de copropriété montrent que cette cage d'escalier a été constituée en lot n°243, puis attribuée en indivision aux propriétaires des appartements de l'étage et serait de fait privative.

Or le syndic me fait participer aux dépenses de cette cage d'escalier et du couloir : porte, peinture, Velux, interphone, etc.

Je ne conteste pas les charges réellement communes au bâtiment H (toiture, façade, structure?), mais uniquement celles de ces espaces que je n'utilise pas et qui semblent être privatifs.

Ma question : si cette cage d'escalier est toujours privative et appartient aux propriétaires de l'étage, le syndic peut-il m'imputer une partie de ses frais d'entretien au motif que le règlement général qualifie les cages d'escalier de parties communes ? D'avance merci pour vos réponses

Par Nihilscio

Bonjour,

Il faut considérer le règlement de copropriété avec toutes ses modifications et il faut vérifier à qui ces modifications sont opposables. Elles le sont forcément au syndicat mais elles peuvent ne pas l'être à tous les copropriétaires si elles n'ont pas fait l'objet d'un acte notarié et n'ont été publiées au fichier immobilier.

Si la cage d'escalier est devenue privative, son entretien incombe au propriétaire du lot dans lequel elle est incluse et vous pouvez légitimement refuser d'y participer. Reste à regarder dans le détail ce qui est commun et ce qui est privatif.

Si plusieurs modifications sont intervenues, il faudrait faire un travail de recollement afin que tous les copropriétaires, et aussi le syndic, puissent disposer d'un document unique, incontestable et aisé à exploiter. Ce serait une initiative qui entrerait dans les missions du conseil syndical.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le statut de cette cage d'escalier n'est pas très clair.

Si c'est un LOT, c'est privatif, et le syndic ne peut rien y faire, même pas repeindre les murs.

Si c'est une partie commune SPECIALE aux 2 copropriétaires de l'étage du bâtiment H, vous n'avez pas de part de charges la concernant.

Mais vous parlez de modificatif du règlement de copropriété : a-t-il été valablement voté et publié au SPF ? Si oui, il faut le mettre sous le nez du syndic, de préférence via un courrier RAR.

Vous pouvez aussi saisir la justice pour contester vos charges. Mais une démarche amiable préalable est obligatoire.

Par Jet

Bonjour,

Le « lot commun » n° 243, devenu une cage d'escalier (entrée commune) était en indivision forcée uniquement entre les propriétaires des lots de l'étage et ne peut être qu'une partie commune spéciale de fait au vu de votre règlement de

copropriété

([url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000031509038?isSuggest=true]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000031509038?isSuggest=true[url]).

Peu importe que ce ne soit pas précisé dans le règlement de copropriété comme en dispose l'article 209 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018

([url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000045211602/2022-02-23]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000045211602/2022-02-23[url]) puisque la mise en copropriété est antérieure au 1er juillet 2022.

Subsidiairement la version initiale de l'article 209 précité ([url=https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000037639712]https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000037639712[url]), le point II ayant été modifié par l'article 89 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 ([url=https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000045197456]https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000045197456[url]).

BC.

Par persan

Un grand merci pour vos retours. pour être un peu plus précis et exhaustif:

oui les modifications ont été publiées au SPF. Le problème est que cette cage d'escalier semble toujours avoir été privative.

initialement le bâtiment H qui comprend 2 étages était divisé en 2 lots : le RDC (qui englobait dans un seul lot un local + la cage d'escalier) et le 1er étage. L'ensemble appartenait à un seul propriétaire.

Ce même propriétaire a vendu le 1er étage à un nouvel acquéreur et a divisé le lot du RDC en deux : un grand local et la cage d'escalier.

Cage d'escalier qu'il a vendu conjointement au 1er étage à l'acquéreur pour qu'il puisse y accéder. Ce nouvel acquéreur est cité comme propriétaire de l'étage + la cage d'escalier dans une modification publié au SPF.

Dans un deuxième temps l'appartement de l'étage a été divisé en deux lots pour faire deux logements et par conséquent chaque propriétaire respectif devenait propriétaire en indivision de la cage d'escalier.

cette modification a aussi été publiée au SPF et aucune autre publication mentionne un changement d'état de cette cage d'escalier depuis.

Le syndic me rétorque que selon le Règlement les allées sont des parties communes qui engendre des charges spéciales a chaque bâtiment mais semble ne pas tenir compte que dans mon bâtiment l'allée est privative et en plus ne dessert pas mon appartement l'entrée dans mon appartement se fait directement dans la cour.

Par Jet

Re,

Ce même propriétaire a vendu le 1er étage à un nouvel acquéreur et a divisé le lot du RDC en deux : un grand local et la cage d'escalier.

Cage d'escalier qu'il a vendu conjointement au 1er étage à l'acquéreur pour qu'il puisse y accéder. Ce nouvel acquéreur est cité comme propriétaire de l'étage + la cage d'escalier dans une modification publié au SPF.

Avez vous bien lu et compris l'arrêt de la Cour de cassation que je vous ai donné en lien.

Dans votre cas au départ il existait trois lots : un au premier étage et deux au rez-de-chaussée dont un était la cage d'escalier permettant d'accéder au premier étage.

Suite à la division du premier étage en deux lots, le lot n° 243 (la cage d'escalier/entrée commune) est devenu automatiquement un lot commun aux deux lots issus du partage du premier étage, soit une partie commune spéciale, propriété indivise entre les propriétaires de ces deux lots (article 4 de la loi du 10 juillet 1965).

La cage d'escalier ne peut pas être une partie privative puisqu'elle est utile (article 3 de la loi précitée) et nécessaire pour accéder aux deux lots du premier étage.

Votre bâtiment comporte un lot commun indivis : la cage d'escalier (partie commune spéciale) contrairement à cet arrêt de la Cour de cassation du 22 septembre 2009 ([url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000021081463?isSuggest=true]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000021081463?isSuggest=true[url]).

Dès le départ vous n'avez rien à voir avec la cage d'escalier acquise uniquement, en tant que lot, par le propriétaire du premier étage pour y accéder.

Par persan

merci Jet

En effet je n'avais pas pris connaissance de votre message. Ce que vous citez paraît tout à fait logique mais depuis des années moi et mes prédécesseurs contribuons forcés aux frais de cette cage d'escalier et le syndic nous confirme qu'on ne peut rien y faire sauf à soumettre au vote en l'AG un changement de situation.

Par Nihilscio

Initialement

2 lots, 1 le rez de chaussée englobant la cage d'escalier, 2 l'étage.

Après division du rez de chaussée, 3 lots, 1 le local du rez de chaussée, 2 la cage d'escalier, 3 l'étage.

Après division de l'étage

4 lots, la cage d'escalier devenant indivise entre les deux propriétaires de l'étage.

La cage d'escalier est la partie privative du lot n° 243. Elle reste une partie privative. Ce n'est pas une partie commune spéciale. C'est inhabituel mais c'est possible.

Comme dit dans la première réponse, le syndic ne peut rien y faire. Il ne peut vous imputer une quote-part de frais d'entretien de la cage d'escalier.

L'article 3 est supplétif. Le règlement de copropriété peut déroger et c'est le cas.