



Charges à un local commercial

Par DARBOUSE

Bonjour,

Dans une résidence privée, un copropriétaire de local commercial ne bénéficiant pas des prestations de la copropriété est-il en droit de contester cela : (Il paye une femme de ménage alors qu'il paye les charges du ménage des communs sans en bénéficier, il ramasse ses ordures commerciales alors qu'il paye les charges du ramassage des ordures de la copropriété sans en bénéficier) ?

Cordialement,
DARBOUSE

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le règlement de copropriété définit la quote-part de ce local commercial.

S'il a plus de 5 ans, il faut soit obtenir l'unanimité de l'AG, soit agir en justice avec un résultat non garanti.

cf articles 11 et 12 de la loi n°65-557.

Par DARBOUSE

Re,

Merci de votre message !

DARBOUSE

Par Urbicande75

Bonjour,

Il ne peut objectivement pas en bénéficier ? (Comme un rdc pour un ascenseur) ou l'habitude a été prise de ne pas lui appliquer les prestations communes pour x raisons (un copro qui monte les étages à pied ne peut pas être dispensé des charges d'ascenseur)

Donc déjà voyez si c'est une impossibilité physique d'en bénéficier ou un choix quelconque d'exécution.

Si c'est un problème d'exécution, il pourra demander à en bénéficier effectivement mais pas forcément d'être exonéré des charges.

Par yapasdequoi

Peu importe la raison pour laquelle il n'en bénéficie pas.

La modification des grilles de charges se vote à l'unanimité ou se plaide au tribunal.

Par Urbicande75

@yapasdequoi

Je suis d'accord. Toujours pareil, le but est de donner des pistes sur les chances et arguments.

Les charges sont fondées sur l'utilité objective. Si il peut bénéficier du service, la demande a de fortes chances d'être vouée à l'échec et il vaut mieux voir pourquoi la prestation n'est pas remplie pour son lot et les parties communes attenantes (dans ce cas ce n'est pas une modification de répartition mais une non exécution).

Si il y a impossibilité objective d'en bénéficier, ça permet d'envisager l'étape suivante pour demander effectivement une correction de la grille.

Il est aussi possible que ce soit déjà exclu pour sa partie et qu'il paye quand même pour x raisons.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'article 10 de la loi 65-557 distingue deux catégories de charges :

- les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs dont la participation se détermine en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot ;
- les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes dont la participation se détermine en proportion des valeurs relatives des parties privatives comprises dans chaque lot.

Le nettoyage des communs fait partie de la seconde catégorie. Les locaux commerciaux y participent même si leurs occupants ne fréquentent pas ces communs. C'est une cause classique de litige avec les propriétaires de locaux commerciaux mais la jurisprudence (Cass . Civ3, 01/04/1987, n° 85-18.163) est constante : ceux-ci doivent y participer même s'ils estiment que cet entretien ne leur est d'aucune utilité.

Tous les copropriétaires paient personnellement l'enlèvement de leurs ordures ménagères, les propriétaires de logements comme les propriétaires de locaux commerciaux. Le syndicat peut être assujéti à une taxe foncière et une taxe d'enlèvement des ordures au titre de certains locaux dont il est considéré comme le propriétaire. Il en est ainsi le cas échéant du logement de fonction du gardien de l'immeuble. Ces taxes sont des charges d'administration dont la répartition ne se fait pas sur un critère d'utilité.

Par Urbicande75

Tres clair.

@darbouse

Ce que je visais dans ma demande de précision était de savoir si par exemple il y avait un couloir partie commune à l'arrière de son local qui ne serait pas nettoyé (qu'il ait une femme de ménage pour sa partie privative est normal, j'ai compris que le message sous-entendait que la femme de ménage "privée" devait aussi nettoyer une partie commune ?)

L'histoire des poubelles était parce que on lui refusait l'accès aux poubelles de la copro ?

Par DARBOUSE

Bonjour,

Le local commercial est intégré dans un corps de bâtiment et indépendant des parties communes de chaque corps de bâtiment possédant un local vide-ordures.

Le propriétaire gère donc "ses poubelles" et les dispose dans la rue pour le ramassage collectif.

Il ne bénéficie donc pas du prestataire chargé de cette tâche dans la copropriété, alors qu'il paye les charges pour le ramassage des ordures ménagères !

DARBOUSE

Par yapasdequoi

Les poubelles d'un local commercial ne sont pas des "ordures ménagères". Il doit avoir un service spécifique pour ramasser ses déchets liés à son activité (gros cartons ? etc)

Il peut argumenter tout ce qu'il veut/peut. Mais il est fort peu probable que les autres copropriétaires soient convaincus, surtout si cela implique une augmentation de leurs charges par conséquence. Il n'aura pas l'unanimité requise.

Il lui faudra donc prendre un avocat et défendre sa position au tribunal.

Par DARBOUSE

Re,
C'est donc bien exactement ce que je lui ai dit ! ...
Merci.
DARBOUSE

Par Nihilscio

Les charges correspondant aux déplacements des conteneurs communs et au nettoyage du local où ils sont entreposés sont réparties comme prescrit par le règlement de copropriété. Il n'y a généralement pas de grille de charges spécifique et ces charges sont alors réparties sur tous les copropriétaires y compris les propriétaires de locaux commerciaux qui n'utilisent pas les conteneurs de la copropriété ce qui peut faire naître des litiges.

Les copropriétaires, doivent se plier aux règles du règlement sanitaire départemental et à celles de la commune ou communauté de communes. Sont classiquement ramassées par un service public les ordures ménagères, les emballages divers et les récipients en verre.

Les copropriétaires ont tous les mêmes droits à user des parties communes et services communs. L'exploitant d'un local commercial a donc le droit d'user des conteneurs communs ainsi que du local à conteneurs mais il ne doit toutefois pas commettre d'abus ce qui peut en pratique l'obliger à devoir posséder ses propres conteneurs à ordures.

Un arrêt de la cour de cassation donne des indications sur la manière de régler les litiges portant sur l'évacuation des déchets en présence de locaux commerciaux : Cass. Civ3, 11/03/2009, n° 08-10.566.

Une assemblée générale avait donné autorisation au syndic d'agir en justice afin de contraindre les exploitants de locaux commerciaux à stocker leurs conteneurs de déchets dans les parties privatives de leurs lots. Le propriétaire d'un lot commercial à usage de restaurant a contesté cette décision et demandé l'autorisation de construire un muret de séparation dans le local à poubelles commun afin de pouvoir y entreposer ses propres conteneurs. Elle a été débouté en appel mais cet arrêt a été cassé au motif que la décision de l'assemblée générale entraînait une rupture d'égalité entre les copropriétaires dans la jouissance d'une partie commune.

La conclusion à en tirer est que l'exploitant d'un local commercial doit comme les autres copropriétaires participer aux frais entraînés par le ramassage des ordures mais qu'il est en droit d'user des dispositifs communs dans la mesure où il peut le faire sans abus.