



## Copropriété d'un local et paiement des appels de fond

-----  
Par Visiteur

Bonsoir,  
Je suis copropriétaire d'un local (remise) sans branchement eau + évacuation sanitaire.  
Le syndic vient de faire approuver la réfection de la colonne montante eau froide de la copropriété.  
Suis-je tenu de payer les appels de fonds correspondant à ces travaux ?  
Merci de votre réponse précise.  
Cordialement,

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,  
  
Je suis copropriétaire d'un local (remise) sans branchement eau + évacuation sanitaire.  
Le syndic vient de faire approuver la réfection de la colonne montante eau froide de la copropriété.  
Suis-je tenu de payer les appels de fonds correspondant à ces travaux ?  
Merci de votre réponse précise.

Les modalités de répartition des charges entre les lots sont fixées par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965. L'alinéa 1<sup>er</sup> fixe le régime des « charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun ». L'alinéa 2 règle la participation aux charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes.

Sont considérés comme des "charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun » : les dépenses d'installation, d'entretien, de réparation ou d'amélioration de l'ascenseur ou du chauffage collectif. Les procédés collectifs de climatisation, de distribution d'eau chaude et froide, de production d'eau chaude appartiennent à la même rubrique.

En conséquence, dans la mesure où il s'agit de charges spéciales, ces dernières obéissent à un critère d'utilité pour le lot.

La disposition légale condamne toute référence à l'utilisation effective des services et équipements (Cass. 3e civ. 19 oct. 1977, Bull. civ. III, no 350).

Un copropriétaire ne peut se prévaloir de sa décision personnelle de renoncer aux avantages collectifs pour échapper à ses obligations (Cass. 3e civ. 4 mars 1980, Bull. civ. III, no 49) ;

Donc toute la question est de savoir si ces travaux sont utiles à votre lot. S'il s'agit d'une remise, que vous ne pouvez pas habiter, alors les travaux sont inutiles à votre lot et vous n'avez pas à participer aux dépenses. En revanche, dans le cas contraire, vous devez participer.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonsoir,  
Merci de votre réponse et des textes de références cités.  
Dans mon cas précis, il s'agit bien d'un local impropre à l'habitation (remise) et sans aucun raccordement à l'eau ni

évacuation.

Suis-je donc dans me droit de refuser le paiement des appels de fonds liés à ces travaux sur colonne d'eau froide ?

Merci.

Cdt,

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Merci de votre réponse et des textes de références cités.

Dans mon cas précis, il s'agit bien d'un local impropre à l'habitation (remise) et sans aucun raccordement à l'eau ni évacuation.

Suis-je donc dans me droit de refuser le paiement des appels de fonds liés à ces travaux sur colonne d'eau froide ?

Au vu de ce que vous avez relaté, je confirme effectivement ma réponse précédente. Le mieux étant tout de même de privilégier la discussion et de demander au syndic, sur quoi ils se fondent pour vous demander le paiement de cette facture, en leur montrant les arguments que j'ai développé dans mon message précédent.

Très cordialement.