



Charges entretien espaces verts

Par Feanor

Bonjour,

Je suis actuellement locataire d'un logement situé au 1er étage dans un immeuble d'une résidence qui comprend plusieurs bâtiments. Les résidents du rez-de-chaussée profitent de l'accès à un jardin clôturé.

Le décompte des charges locatives m'indique que je paye une certaine d'euros par an pour la maintenance des espaces verts. Après avoir demandé le justificatif correspondant à mon bailleur, je me suis rendu compte que cette somme est allouée à l'entretien courant des jardins clôturés, et qui sont mentionnés comme jardins privatifs sur le contrat signé par la copro et la société de paysagistes qui intervient.

J'ai donc décidé de contester le bien fondé de cette charge.

Le syndic m'a renvoyé au règlement de copropriété.

N'est ce pas au locataire/bénéficiaire du lot de pourvoir à son entretien ?

Qu'est il possible de faire dans ma position ?

Je vous remercie par avance.

Par AGeorges

Bonsoir Feanor,

«Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot»

C'est la règle actuelle.

Cependant, si votre Règlement de Copropriété dit autre chose, c'est lui qui a raison.

Si vous avez, dans votre copro, beaucoup de personnes qui n'habitent pas le rez-de-chaussée, vous pouvez faire changer le Règlement. Il faut une AG et une grosse majorité.

Pouvez-vous reproduire les clauses associées de votre règlement actuel, et vérifier s'il y a une contrepartie à la jouissance exclusive de ces jardins ?

Y a-t-il également une partie des espaces verts auxquels vous avez normalement accès ?

Par Feanor

Merci pour votre réponse.

Les espaces verts auxquels nous avons accès se limitent à une allée pavée bordée de quelques arbustes. Il est possible qu'une parcelle entourant un autre bâtiment soit incluse dans ces parties. Mais le bâtiment en question n'est pas attenant au nôtre et se situe à une certaine distance (+/-100m) de notre logement.

À ma connaissance, aucune contrepartie à la jouissance de ces espaces par les locataires du RDC ne nous est offerte. Il existe bien un jardin-potager collectif mais son entretien est à la charge des résidents inscrits pour en bénéficier, le peu de dépenses restantes à son sujet est compté à part dans les charges et n'est considéré comme récupérable auprès des locataires.

En tant que locataire, je n'ai pas accès au règlement de copropriété, suis-je en droit d'en faire la demande auprès du syndic ?

Encore merci

Par Feanor

Précision supplémentaire : les charges relatives à l'entretien sont réparties en tantièmes de lots sur l'ensemble de la

résidence et selon le même mode de calcul que la charge relative au nettoyage des parties communes intérieures.
Si je comprends bien la première phrase de votre réponse, l'utilité que retirent les lots du RDC de cet entretien, autrement dit la pleine jouissance de ces espaces est alors considérée comme strictement équivalente à l'utilité qu'en retire le lot dont sommes locataires, à savoir une belle vue?

Par AGeorges

Bonjour,

Un peu de référence juridique :
Décret n°87-713 du 26 août 1987
Voir la partie V.

Les règles usuelles, côté copropriétaire, sont que si l'ensemble des jardins est considéré comme une partie commune, alors, le coût d'entretien en réparti selon les tantièmes généraux.

Quand des portions de ces jardins sont à jouissance exclusive des lots du Rez-de-Chaussée (RC), il est possible de définir une contrepartie dans le Règlement.

On définirait alors que l'entretien des espaces verts privatifs seraient à la charge des bénéficiaires et que le reste de ces espaces verts non privatifs seraient à la charge de tous, aux tantièmes (y compris les RC).

Si les bénéficiaires voulaient contracter l'entretien avec une entreprise extérieure, ce serait à leur charge. Il serait aussi possible de définir un compte de charges spécial pour les jardins, par exemple :

Tantièmes 100

Lot RC1 : 30

Lot RC2 : 30

Autres (10 logements en étage) : 4 - Total 100

Une répartition à l'usage, en quelque sorte.

Si votre propriétaire ne payait que 4%, il ne pourrait vous refacturer qu'à concurrence de cette partie.

Mais ce type de décision ne vous appartient pas.

Vous pouvez toujours en discuter avec votre Bailleur ou d'autres habitants.

Votre interlocuteur n'est pas le Syndic.

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est à votre bailleur que vous devez demander l'accès au règlement de copropriété.

Selon l'article 3 de la loi de 89 :

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges. Ces extraits du règlement de copropriété sont communiqués par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat.

Le syndic n'a aucune relation contractuelle avec les locataires et ne leur doit rien.

C'est ce règlement de copropriété qui indique les quote-parts des uns et des autres.

A mon avis il est anormal que l'entretien des jardins privatifs soit porté en charges générales et récupéré sur les locataires.

Mais il faut bien vérifier dans le RDC, et surtout si ces jardins sont vraiment privatifs ou alors communs et ont été "privatisés" sans droit par les résidents du rez-de-chaussée...

Par AGeorges

Si je comprends bien la première phrase de votre réponse, l'utilité que retirent les lots du RDC de cet entretien, autrement dit la pleine jouissance de ces espaces est alors considérée comme strictement équivalente à l'utilité qu'en retire le lot dont sommes locataires, à savoir une belle vue?

Pas vraiment. Disons que les règles d'aujourd'hui ont été affinées. Si vous ne pouvez pas profiter du jardin en tant qu'espace de promenade de jeu ou de farniente, parce qu'il est clos et réservé à l'usage d'un seul copropriétaire, alors, vous n'avez pas à assumer les charges associées.

Par exemple, un habitant du rez-de-chaussée ne paye pas les charges d'ascenseur (...).

Mais si le règlement de copropriété ne traite pas cela, alors la règle d'aujourd'hui ne s'applique pas.

Par contre, un locataire DOIT respecter le Règlement de Copropriété. Donc votre bailleur est obligé de vous en fournir une copie. Si vous la demandez au Syndic, il peut le faire en vous faisant payer la copie. En général, il existe des copies digitale récupérables pas trop difficilement.

Par Feanor

-> AGeorges

D'accord je comprends bien.

Dans notre cas, l'intégralité des jardins de la résidence est à jouissance exclusive. Mais en l'absence de dispositions nous protégeant, nous sommes redevables de l'entretien au même que pour le ménage. La considération d'ordre moral 'je paye pour ce dont j'ai jouissance' ne transparait donc pas nécessairement, y compris si cette disposition crée une inégalité de traitement entre les locataires Est ce bien cela?

Merci pour vos réponses réactives, monsieur.

->yapasdequoi

Bonjour,

La résidence a été construite en 2020, nous sommes les premiers locataires. Les résidents du RDC ne se sont pas approprié ces parties, elles sont clôturées, avec chacune un portillon fermé à clef donnant sur les allées qui permet aux salariés de l'entreprise de paysagistes de procéder à l'entretien. À ma connaissance, seuls les jardiniers ont les clefs. Les résidents du RDC accèdent à cet espace depuis une porte-fenêtre dans leur séjour.

Je vous remercie.

Par AGeorges

Feanor,

S'agissant d'une copropriété récente, il peut y avoir des possibilités correctrices. Par exemple, si le Règlement de Copro n'est pas compatible avec des lois comme ALUR (2014) ou ELAN (2018), il peut y avoir des dispositifs simples de correction (par exemple sous Article 24, avec une majorité réduite).

Mais cela reste l'affaire du Copropriétaire. Cependant, si ce dernier je dirais "est enquiné" par des locataires qui se plaignent de devoir payer pour des jardins dont ils n'ont aucun usage, il est possible qu'il se bouge, encore plus si ce n'est pas trop complexe.

Par Feanor

-> AGeorges

Très bien, je vais donc faire part de ceci à mon propriétaire, en espérant qu'il agisse en notre sens.

Je vais également informer les autres locataires afin qu'ils fassent de même.

Je vous remercie pour votre attention et les informations que vous m'avez fournies.

Par yapasdequoi

Il est tout de même étonnant que l'entretien commun porte aussi sur les espaces privatifs.

Que je sache la femme de ménage qui lave le hall de l'immeuble ne nettoie pas votre salle de bain

Ou alors le règlement de copropriété l'a prévu ainsi : il est donc important de le vérifier avant de contester.

Par Feanor

-> yapasdequoi

J'ai cherché le règlement de copropriété dans les documents que nous a fourni le gestionnaire. Nous ne disposons que d'extraits utilisés par le syndic lors des rappels au règlement adressé à l'ensemble des locataires. La mention 'jardins à usage privatif' apparaît sur ces derniers. Je ne sais si on peut tirer une conclusion de cela. Dans tous les cas, je

demande l'intégralité du règlement de copro à mon bailleur.

Merci pour votre attention.

Par yapasdequoi

Il faudrait vérifier le descriptif de ces lots du rez-de-chaussée qui devrait indiquer si un jardin à jouissance privative en fait partie. Et si l'entretien des jardins communs ou privés est différencié.

Il y a fort à parier que votre bailleur s'en fiche totalement puisque l'entretien des espaces verts est une charge récupérable.

Mais s'il y a lieu de contester, relevez bien les phrases du RDC qui peuvent étayer votre réclamation et vous le faites par courrier RAR.

Ensuite si besoin :

- commission de conciliation

- tribunal

c'est gratuit et sans avocat.

A savoir le juge va fort probablement désigner un expert et vous devrez avancer les frais. Et si au final il vous donne tort, vous faire supporter les frais de justice.

Par Feanor

Bonjour,

je relance le sujet car j'ai obtenu les infos sur le statut des jardins. Il s'agit de parties communes à usage privé. Est-ce réellement possible, quand on sait que certains de ces jardins font plus de 100m²?

Ageorges nous parlait des lois ALUR et ELAN et du fait que le règlement de copropriété doit être en conformité avec ces dernières... Quelles sont les dispositions prévues par ces deux lois, et sommes nous a priori concernés ?

Merci pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Oui c'est tout à fait possible, et peu importe la surface.

Ce qu'il faut confirmer c'est

1 - que les limites sont bien respectées par les résidents = qu'ils n'ont pas privatisé des zones qui ne leur sont pas réservées. C'est a priori exclu puisque des grillages+portillons marquent ces limites.

2 - que le règlement de copropriété considère que l'entretien de ces jardins privés fait partie des charges générales

Comme c'est une résidence neuve on peut imaginer que le promoteur a souscrit un contrat d'entretien avec le paysagiste pour couvrir toute la surface verte, afin que l'ensemble soit "joli" le temps que tous les habitants s'installent.

Toutefois, il me semble totalement abusif de facturer les copropriétaires (et par conséquent les locataires) de cette charge d'entretien des espaces privés.

Votre bailleur doit être informé de cette anomalie et vous avez le droit de contester ce paiement.

Pour confirmation consultez l'ADIL, saisissez la commission de conciliation.

Par Feanor

Merci beaucoup yapasdequoi!

Par Feanor

Par contre je ne comprends pas pourquoi il serait totalement abusif de nous facturer si le règlement de copropriété prévoit cette charge?

Par yapasdequoi

Je demande à voir un RDC qui prévoit ce genre de clause... Mais on en apprend tous les jours !
Revenez nous voir si c'est le cas.

Par Feanor

Du coup si je comprends bien, le RDC peut être conforme, mais à condition que la charge de ces entretiens des jardins clôturés revienne aux propriétaires des lots du rez-de-chaussée ?

Par AGeorges

Feanor,

Yapasdequoi a parfaitement raison de trouver cela abusif.

Votre résidence est récente. Le RdC DOIT respecter les lois ALUR+ELAN+...

Le critère d'utilité dit que vous n'avez pas à payer des charges pour des parties communes ou des services communs dont vous ne bénéficiez pas (je vous ai donné le cas de l'ascenseur).

Votre RdC ne peut pas dire le contraire. Surtout si, par exemple le critère d'utilité est d'Ordre Public. Dans ce cas, il est possible que du fait de l'article 43, la clause qui suppose que vous allez devoir payer l'entretien de jardins privatifs soit réputée non écrite.

Je vous laisse vérifier cela.

Mieux encore, si vous avez payé des charges depuis 2020 pour cela, vous pouvez vous faire rembourser. Tout. Sur ce point, la prescription est de cinq ans.

Par yapasdequoi

Juste un bémol :

en copropriété la prescription est de 5 ans entre le copropriétaire et le syndicat, mais seulement de 3 ans entre le bailleur et le locataire :

Article 7-1

Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

Mais comme la résidence est récente, on peut espérer qu'il n'y a pas un litige sur plusieurs années....

Par AGeorges

Ouin=, c'est une copropriété de 2020. On est encore dans les clous. Merci pour l'ajustement.

Par Feanor

Bonjour,

J'ai enfin réussi à obtenir le règlement de copropriété de notre résidence.

Le document fourni est un extrait d'un document plus large, commençant page 64 désigné : "Deuxième partie - 2. Règlement de copropriété"

Voici les dispositions prises au titre de l'utilisation des jardins à usage privatif:

"2.1 Condition d'usage de l'immeuble

2.1.2 Usage des Parties privatives

2.1.2.6 Utilisation des jardins à usage privatifs" :

"Les jardins à usage privatif n'en demeurent pas moins des parties communes à l'usage exclusif du propriétaire du lot auquel ils sont rattachés. Ce droit de nature réel et perpétuel est indissociable du lot auquel il a été concédé : il ne pourra être ni vendu séparément ni cédé à un tiers

Les jardins privatifs devront être maintenus en bon état de propreté. Ces jardins concourant à l'agrément général de la résidence, la tonte des pelouses et la tailles haies seront à la charge de la copropriété. A cet effet les propriétaires de ces jardins devront en laisser le libre accès au personnel chargé de ces tâches. Des petites cultures potagères pourront y être faites mais ils devront garder leur destination de jardin d'agrément."

Pour ce qui est de la désignation des parties, le règlement les qualifie tour à tour de "jardins à usage privatifs" puis "jardins privatifs".

Quelle dénomination retenir? Sont-elles identiques et substituables? La répartition au titre de l'"agrément général de la résidence" est donc, si je comprends bien, convenue en tantième de lots. Est-ce légitime?

A noter, si mon bail indique une période de construction en 2020, le règlement de copro est daté de juillet 2018, soit juste avant la promulgation de la loi ELAN en novembre de cette même année.

Je vous remercie par avance pour vos indications et conseils.

Par yapasdequoi

C'est donc bien sur cette base que vous devrez payer les charges d'entretien de ces jardins privatifs (ou à usage privatif)

Le copropriétaire peut demander une modification de cette clause dans les 5 premières années selon l'article 12 qui date de 1965....

MAIS : le fera-t-il pour son locataire ? Probablement pas car rien ne l'y oblige.

Article 12

Version en vigueur depuis le 11 juillet 1965

Dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier, chaque propriétaire peut poursuivre en justice la révision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart, ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges.

Cette action peut également être exercée par le propriétaire d'un lot avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot intervenue depuis la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier.

Par AGeorges

Bonsoir Feanor,

Pour ce qui est de la désignation des parties, le règlement les qualifie tour à tour de "jardins à usage privatifs" puis "jardins privatifs".

Quelle dénomination retenir? Sont-elles identiques et substituables?

Il ne s'agit que d'une simplification de l'écriture (ou d'un oubli). Le seul terme valide reste "jardins à usage privatif". Sinon, il faudrait considérer que les deux termes concernent des entités différentes, et il n'y aurait aucun sens à faire entretenir par la propriété ce qui serait privatif et PAS ce qui serait à USAGE privatif.

La répartition au titre de l'"agrément général de la résidence" est donc, si je comprends bien, convenue en tantième de lots. Est-ce légitime?

Disons que le choix effectué par le rédacteur du texte est discutable. Le Syndicat paye pour que chacun ait une belle vue, et ceux qui peuvent vraiment profiter des jardins n'ont pas à les entretenir du tout, donc leur droit de jouissance exclusif ne leur coûte rien ...

Cependant, c'est ce qui est écrit et dans ce cas, seule une résolution de l'AG pourrait changer cela.

Et comme il s'agit de parties communes, la distribution est aux tantièmes, avec une charge considérée par ailleurs

comme locative. Je ne vois pas de moyen d'échapper à cela.

Par Feanor

Merci yapasdequoi,

Donc si je comprends bien, une action est bien intentable mais seul notre propriétaire a le pouvoir de la mener.

Par contre, qu'en est il du rapport entre ce règlement et la loi ELAN?

Ageorges indiquait: Le critère d'utilité dit que vous n'avez pas à payer des charges pour des parties communes ou des services communs dont vous ne bénéficiez pas.

La disposition prise dans le RDC est-elle compatible avec la loi?

Par AGeorges

Re Feanor,

C'est la caractéristique de la Copropriété. Il y a des lois. Elle sont respectées ou pas ou a peu près ou pas vraiment.

Celle ou celui qui n'est pas content peut faire un procès. Avec un investissement de départ de quelques milliers d'euros, pour ne pas être sûr de gagner.

La plupart des gens laissent tomber. Du coup, des tas de Règlements de Copropriété ne sont pas en phase avec la loi et ça continue comme ça.

Pour votre position de locataire qui doit payer l'entretien d'un jardin dont il ne bénéficie que très peu (la vue !), en fonction du classement en charges locatives, vous ne pouvez pas refuser de les payer, il faudrait alors que :

- Votre propriétaire se sente concerné, alors que c'est vous qui payez (c'est pas gagné !)
- Votre propriétaire refuse de payer les charges de ces jardins, qu'il faudrait alors distinguer du reste des jardins (pas forcément simple),
- Or, un copropriétaire ne peut pas refuser de payer des charges dont l'AG a décidé.
- Il serait donc obligé de faire un procès direct, ou de refuser les comptes et les contester article 42.

Cela ne se fera pas !

C'est regrettable, mais c'est ainsi.

Par Feanor

Je vous remercie pour vos précisions...

Du coup, en tant que locataires, pouvons nous intenter le procès dont vous parlez quitte à engager des frais de justice? Depuis que j'ai ouvert ce sujet, d'autres locataires révoltés nous ont fait part du même mécontentement. Pouvons nous mener une action conjointe? La somme récupérable par l'ensemble des locataires si nous avons gain de cause serait assez conséquente...

Nous avons envisagé collectivement le cas où nous devrions faire l'avance des frais de justice. Seront-ils récupérables si nous avons gain de cause?

Parce que le RDC ne trouve finalement sa légitimité que dans l'absence de contestation...

Par yapasdequoi

Le souci c'est que chaque locataire doit assigner son bailleur...

Consultez un avocat.

Par Feanor

D'accord.

Je vous remercie tous deux pour vos conseils éclairés. Nous vous tiendrons au courant des avancées de la situation.

Par AGeorges

Bonsoir Feanor,

Ce que vous devrez mettre au point avec votre avocat, ce n'est pas de quoi vous vous plaignez mais QUI vous

attaquez.

Je vois deux hypothèses :

1. Chaque locataire attaque son propriétaire. A mon avis, cela ne pourrait pas fonctionner. Les jardins font partie des charges locatives, et puisque le (co)propriétaire les paye, il est normal qu'il vous les refacture.

2. Le groupe des locataires attaque le Syndicat. Le propos est de ne pas avoir "corrigé" le règlement de Copropriété qui n'est pas conforme à ELAN et vous transforme en moutons à tondre. C'est un point intéressant, vous avez "intérêt à agir" (terme légal). Il existe des conditions, attachées à ELAN qui disent que la mise en conformité des RdC, suite à ELAN, peut se faire dans des conditions de majorité "basses". Le Syndicat pourrait être considéré comme coupable de n'avoir rien fait. A la rigueur, ledit Syndicat pourrait ensuite se retourner contre le Syndic qui n'a pas inséré, vis une résolution d'AG, les fameux points de mise en conformité des RdC avec la loi ELAN.

Le "hic" restera qu'en attaquant le Syndicat, vous attaquez indirectement vos bailleurs. Si vous gagnez, vous serez partiellement remboursés de vos frais de justice (A.700) et c'est votre propriétaire qui payera. Par ailleurs, la procédure pourrait durer quelques années, et elle ne sera pas suspensive.

Il peut donc rester une troisième voix qui se dégage de l'analyse ci-dessus.

Le groupe des locataires demande au groupe des bailleurs, par LRAR, sous contrôle d'un avocat, de mettre à l'ordre du jour de la prochaine AG la mise aux normes du RdC, afin que l'entretien des jardins à usage privatif ne soit pas payé par la communauté mais par ceux qui en profitent.

La forme exacte de ce report de charges reste à déterminer, par exemple des tantièmes supplémentaires ou une obligation d'entretien, ce qui réduirait la facture du jardiniers (il faudra choisir la mesure la moins lourde à faire enregistrer).