



Opposabilité règlement de copro charges spéciales manquante

Par Bensquared

Bonjour,

Je possède un garage dans une résidence, auquel j'accède depuis la porte extérieure. Je dois régulièrement payer des charges relative au hall d'escalier, ou bien à des parties communes dont je n'ai pas l'accès ni l'utilité (comme la plomberie, je n'ai pas d'arrivée d'eau). Récemment, le syndic me demande de participer sur le changement des menuiserie des couloirs. Je n'ai pas la clé de l'immeuble, je n'ai ni accès au hall, ni l'utilité. Cependant, la plomberie et les couloirs ne font pas partie de charges spéciales dont seraient exonérée les propriétaires des garages. Je n'arrive pas à savoir si je peux m'opposer au règlement de copro vis à vis de la loi du 10 juillet 1965, notamment son article 5 :

"Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes, tant générales que spéciales, afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation."

Ce que je comprends, c'est que si le règlement ne dit rien, on paye suivant notre quote part, indépendamment de si on utilise la partie commune ou pas. Ca me semble plutôt injuste. Dans un cas plus général, et beaucoup plus sérieux, on pourrait envisager une copropriété de 2 bâtiments, un grand un petit, où le règlement fait que les co propriétaires d'un lot dans le petit bâtiment se retrouvent à payer pour les charges du gros, si jamais le règlement est silencieux vis à vis de cette répartition.

Pourrais-je avoir un éclaircissement s'il vous plaît ?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Cette situation peut sembler injuste, toutefois votre garage existe parce qu'il se trouve dans un bâtiment correctement entretenu dont vous payez une (normalement modeste) quote part des charges générales.

Vous ne pouvez pas argumenter que vous n'utilisez pas les parties communes pour annuler vos tantièmes.

Ce serait comme si le copropriétaire du 1er étage ne veut pas payer une réparation du toit puisqu'il n'est pas au dernier étage.

Il fut un temps révolu où les copropriétaires payaient par étage... Mais les lois ont changé.

L'autre solution serait de louer ou acheter un garage dans un bâtiment isolé des habitations. Mais c'est de plus en plus rare (et coûte nettement plus cher, ne demandez pas pourquoi !)

Par Nihilscio

Bonjour,

Si le règlement de copropriété ne précise pas que l'entretien de certaines parties du bâtiment est à la charge des seuls propriétaires de logements, cet entretien incombe à l'ensemble des copropriétaires à proportion de leurs quotes-parts de propriété commune conformément au deuxième alinéa de l'article 10.

Il en va différemment des équipements communs dont les dépenses d'entretien sont réparties en fonction de l'utilité objective de ces équipements conformément au premier alinéa de l'article 10.

Vous ne pouvez pas vous soustraire à participer au changement des menuiseries des couloirs, qui ne sont pas des équipements, mais vous pouvez refuser de participer à des dépenses portant sur des canalisations d'eau qui ne desservent que des appartements lesquelles canalisation d'eau sont des éléments d'équipement.

Par Bensquared

Merci de vos réponses super rapides !

Pour yapasdequoi :

Mon argument n'est pas sur l'utilité que j'ai des parties commune (comme le toit), mais sur son accès. Sans accès, pas de jouissance. On peut jouir du toit sans accès (comme les copropriétaires jouissent des canalisations sans y avoir accès)

Je comprends avec la réponse de Nihilscio que ce cas n'est pas prévu par la loi, donc la question est réglée.

Nihilscio, après avoir fouillé mes appels de fonds, c'est plus précisément le remplacement des pompes de surpresseur dont il était question. Est-ce que cela fait partie des équipements ? Je crois avoir regardé dans mon règlement qu'il n'y avait pas mention des pompes dans les équipements. Lorsque j'avais posé la question au syndic, j'ai eut la réponse suivante :

En effet bien que vous n'avez pas l'usage de cet équipement, le règlement de la copropriété ne possède pas de clé de répartition spécifique aux logements

Qu'en est-il ?

Je suis conscient que mes tantièmes ne représentent pas beaucoup, cependant, j'aimerais y voir clair en cas de gros travaux (qui peuvent, mis bout à bout, représenter plusieurs mois de loyer)

Merci beaucoup en tout cas de vos réponses claires et rapides !

Par yapasdequoi

S'il n'y a pas de clé spéciale pour les logements, y en a-t-il une pour les parkings ?

Par Bensquared

Ah, bien vu, je n'y avait pas pensé. Non, pas de clé non plus pour les parkings malheureusement. Le règlement a été fait lors de la construction de l'immeuble dans les années 70, je pense qu'il a été pensé dans le sens où les lots des garages suivent les lots des appartements. Avec le temps, des propriétaire ont vendus les apparts et les garages séparément, et dorénavant, je dirais que 30% des garages ne sont pas la propriété des occupants.

Voici un article du règlement de copropriété :

"CHAPITRE II. - CHARGES RELATIVES AU BATIMENT COLLECTIF
ARTICLE 16.

Seront considérées comme charges communes au bâtiment collectif et réparties entre tous les co-proprétaires dudit bâtiment suivant les proportions fixées au tableau ci-dessus, colonne "quote-part dans les parties communes spéci ales au Bâtiment I", toutes les dépenses faites relativement aux parties et choses servant à l'usage commun de tous les co-proprétaires d'un bâtiment, notamment [...]

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Et, d'une façon plus générale, toutes les dépenses intéressant les parties et choses servant à l'usage commun de tous les co-proprie- taires de chaque bâtiment ou faites dans l'intérêt commun de tous les co-proprétaires.

Elles seront déterminées entre les co-proprétaires de chacun des bâtiments en proportion de leurs droits dans les parties communes du bâtiment envisagé."

Du coup, j'admet que c'est un peu dans mon intérêt que les menuiseries soient entretenues, il est donc normal que j'y participe. Mais la pompe de surpresseurs ne rentre pas dans cette description : qu'elle soit là ou pas, pour le coup, je n'y ai aucun intérêt, même à long terme. Là où pour les menuiseries, leurs absence détériorerait le bâtiment à long terme, et donc, j'en profite aussi, ici ce n'est pas le cas. Qu'en pensez-vous ?

Par yapasdequoi

Vous pouvez proposer une révision des tantiemes à la prochaine AG.
Mais comme il faut l'unanimité...

Par Urbicande75

Bonjour,

Peut être à creuser selon votre cas, mais normalement à partir du moment où vous payez des charges communes vous avez accès à toutes les parties communes. On ne peut vous refuser la clé.

Juridiquement, si vous contestez l'utilité, les tribunaux vous répondront que même sans utilité, vous y avez accès (il y a des jurisprudences là dessus, notamment sur des clés de courettes ou d'escaliers ou d'étages)

Si la copro vous refuse le passage par le hall et vous oblige à la porte extérieure, c'est plutôt eux qui sont en faute.

Par Bensquared

Bonjour Urbicande75,

D'accord, merci pour la remarque, je verrais avec le syndic.

Effectivement s'il faut l'unanimité, ça ne vaut pas le coup de se lancer là dedans pour si peu héhé

Merci beaucoup pour vos conseils en tout cas, c'est plus clair maintenant

Par yapasdequoi

L'autre approche c'est de faire la demande de rectification au tribunal... Mais avec les frais d'avocat et le risque de ne rien obtenir, c'est probablement aussi déraisonnable.

Par Bensquared

Entièrement d'accord avec vous !

Par Nihilscio

Il n'est pas demandé un accès à des parties communes où l'on n'a rien à faire, il est demandé de ne pas payer pour un surpresseur dont on n'a pas l'utilité.

Ce qui manque n'est pas une clé de répartition garage mais une clé de répartition logements.

Le règlement de copropriété passe sous silence les équipements communs dont les dépenses afférentes sont réparties selon l'utilité qu'elles présentent pour les copropriétaires comme en dispose l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965. Cet article étant d'ordre public, les clauses du règlement de copropriété qui y dérogeraient seraient réputées non écrites.

Les équipements communs sont tout ce qui a une fonction technique autre que le clos et le couvert et son habillage. Ils ne sont pas définis par la loi. C'est précisé en cas de controverse par les tribunaux. Il a été jugé par exemple que la réfection d'une cage d'escalier est une charge relative à l'entretien des parties communes tandis qu'un tapis d'escalier était un équipement commun.

Il ne fait aucun doute qu'un surpresseur est un élément d'équipement commun.

La question de l'utilité pour la répartition des charges ne se pose que pour les équipements communs.

Équipements communs : répartition selon un critère d'utilité.

Tout le reste : répartition proportionnelle aux quotes-parts de parties communes.

Vous auriez très bien pu refuser de payer la quote-part relative au surpresseur que le syndic vous imputait. Le syndic vous aurait relancé, mis en demeure et après ? Après rien, le plus probable est qu'il aurait fini par laisser tomber. S'il revendiquait une créance du syndicat portant sur un élément d'équipement commun dont vous n'avez aucune utilité, l'échec serait assuré.

Ce n'est pas à vous de déterminer s'il faut modifier le règlement de copropriété ni à quelle majorité. Il ne faut pas se compliquer inutilement la vie. Si l'on vous demande de payer des charges que vous ne contestez pas, vous payez, si

l'on vous demande de payer des charges que vous contestez, vous refusez de payer, c'est tout.

Par Bensquared

Merci Nihilscio, ça me paraît juste et cohérent. Cependant, j'ai déjà payé pour la pompe, j'imagine que c'est trop tard ?
Je le saurais la prochaine fois en tout cas

Par Nihilscio

Si cela date de moins de cinq ans, vous avez une action en remboursement de l'indu en application des articles 1302-1 et 1302-2 du code civil et de l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 : L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires. Cela vous permet de déduire les sommes que vous avez indûment versées de vos prochains appels de charges. Le droit est en votre faveur. Ensuite, il vous appartient d'estimer s'il est opportun de vous mettre en situation conflictuelle avec la copropriété ou s'il est préférable de ne pas revenir sur une affaire passée vu la modicité de l'enjeu.