Vote de charges spéciales dans une copropriété

Par Visiteur

Ma copropriété comprend des espaces verts communs et des jardins avec droit de jouissance exclusive pour certains lots. L'état descriptif de division est clair, et précise que les jardins en question, même réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, n'en sont pas moins des parties communes. Ma question concerne le vote des charges spéciales d'entretien de ces jardins.
Voici des extraits du règlement:
"(..)
PREAMBULE
(..)
Etant précisé que l'unité foncière et les constructions à édifier sont régis par le présent document et sont ci-après dénommées ensemble « l'immeuble ».
(..)
JARDINS
L'entretien des espaces verts communs ou privés sera assuré pour l'ensemble de la copropriété de manière à ce qu'une harmonie générale soit respectée. Deux factures distinctes devront être établies par le jardinier nommé par le Syndic, l'une pour les espaces verts communs l'autre pour les espaces verts à jouissance privative, en fonction du travail effectué pour chaque partie.
(..)
Pour les jardins privatifs, la répartition se fera (en dix millièmes) conformément au tableau intitulé "CHARGES SPECIALES ENTRETIEN DES JARDINS".
(..)
ARTICLE 44 ? Lorsque le présent règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement des dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celle d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls ces copropriétaires prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses, conformément aux stipulations de l'article 24 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.
(..)
CHARGES SPECIALES AFFERENTES AU JARDINS DONT CERTAINS LOTS BENEFICIENT DE LA JOUISANCE EXCLUSIVE
Définition
Les charges afférentes aux jardins dont certains lots bénéficient de la jouissance exclusive comprendront :
- l'entretien courant des jardins.
Répartition
Ces répartitions seront faites conformément aux indications figurant dans le tableau ci-après sous la rubrique : charges spéciales "entretien des jardins"
CHARGES SPECIALES ENTRETIEN DES JARDINS
LOTS.... Tantième
[le tableau indique ensuite les tantièmes spéciaux]"

Ma question : peut-on déduire de l'article 44 que seuls les copropriétaires payant des charges spéciales de jardin prennent part au vote du budget des charges spéciales de jardin ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

peut-on déduire de l'article 44 que seuls les copropriétaires payant des charges spéciales de jardin prennent part au vote du budget des charges spéciales de jardin ?

Oui, car de toute évidence votre règlement de copropriété a mis en place des parties communes spéciales. Or, pour ces parties communes, il est de principe que le général s'efface devant le spécial. Autrement dit, l'assemblée générale n'a pas la faculté de prendre des décisions regardant les parties communes spéciales ; une telle résolution serait nulle

(Cass. 3e civ., idem - CA Paris 20 sept. 1988, D. 1988, IR 287). Il faut ce que l'on appelle "une assemblée spéciale" où ne votent que les copropriétaires concernés.

Très cordialement.