Image not found or type unknown

La spécialisation des parties communes entraîne la spécialisation des charges

publié le **02/05/2013**, vu **1290 fois**, Auteur : Jean-Yves ROCHMANN

Les charges afférentes à des parties communes spéciales (toiture terrasse par exemple), identifiées comme telles dans le règlement de copropriété, sont supportées par les seuls copropriétaires de ces parties.

12/08/11

Cass. 3e civ. 8 juin 2011 n° 10-15.551 (n° 697 FS-PB), Sté Vignale investissement c/ Synd. des copr. du 5 rue Masséna

Les charges afférentes à des parties communes spéciales (toiture terrasse par exemple), identifiées comme telles dans le règlement de copropriété, sont supportées par les seuls copropriétaires de ces parties.

Les propriétaires de lots situés dans l'un des trois blocs d'un groupe d'immeubles en copropriété (le « bloc C ») pour lequel le règlement de copropriété définissait des ***parties communes spéciales*** propres à chaque bloc, dont la toiture-terrasse et les installations qui s'y trouvaient, contestaient la répartition des charges afférentes à la réfection de l'étanchéité de la terrasse du bloc C entre les seuls propriétaires de lots de celui-ci et non pas entre l'ensemble des copropriétaires du groupe d'immeubles.

La Cour de cassation, approuvant la cour d'appel d'avoir rejeté la demande, vient de juger que la création dans le règlement de copropriété de parties communes spéciales a pour corollaire l'instauration de charges spéciales, de sorte que les ***charges relatives aux travaux de réfection de parties communes spéciales*** doivent être supportées par leurs seuls propriétaires.

REMARQUES

Les articles 2, 3 et 4 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 distinguent les parties privatives de l'immeuble des parties communes qui sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement : la ***possibilité pour le règlement de copropriété de créer des parties communes spéciales*** est fondée sur ces dispositions. Par ailleurs, l'article 10 de la loi de 1965 distingue deux catégories de charges, les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, qui sont réparties en fonction des millièmes de propriété, et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, dont la répartition obéit au critère de l'utilité.

La ***liaison*** que la Cour de cassation opère ***entre création de parties communes spéciales et spécialisation des charges*** se justifie par le fait que, dès lors que seuls certains propriétaires disposent de millièmes de parties communes spéciales, eux seuls doivent participer aux charges

de conservation, d'entretien et d'administration de ces parties communes spéciales, à l'exclusion des autres copropriétaires qui n'ont aucun droit dans ces parties communes spéciales. En principe, l'instauration de parties communes spéciales a pour autre conséquence que les décisions les concernant sont prises par les seuls copropriétaires ayant des droits sur elles et participant à la dépense.

Source : Editions Francis Lefebvre

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés