

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectif

Actualité législative publié le 24/04/2015, vu 1781 fois, Auteur : Maître Isabelle Wien

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun ainsi qu'aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

Une société de constructions a acquis, par acte du 26 juillet 1970, la totalité des lots des bâtiments I et II d'un groupe d'immeuble soumis au statut de la copropriété selon un état descriptif de division et règlement de copropriété du 22 novembre 1965 modifié le 22 juin 1966 stipulant qu'un gardien pourra être prévu et incluant dans les parties communes la loge ainsi que les parties réservées au gardien.

A compter de 1979 et jusqu'en 2007, date de cessation des fonctions du gardien, les lots 87 et 137 correspondant à une cave et un appartement situé en rez-de-chaussée ont été affectés au logement de ce dernier ; que le syndicat des copropriétaires de la résidence Paul Eluard (le syndicat) a restitué les clés des locaux au mois de juin 2010 et a assigné la société en payement des charges de copropriété.

Pour condamner la société à payer une certaine somme au titre des charges, l'arrêt a retenu que jusqu'au mois de juin 2010 le syndicat a conservé indûment la disposition des locaux libres depuis 2007 et que la demande en payement de charges ne peut prendre effet qu'à compter du troisième trimestre 2010.

La Cour de cassation, le <u>14 avril 2015</u> estime qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait retenu que les locaux dépendant des lots 87 et 137 étaient la propriété de la société et que l'occupation, même fautive, de ces lots par le syndicat ne faisait pas obstacle à l'obligation au payement des charges qui pèse sur le propriétaire de ceux-ci, la cour d'appel a violé les articles 10 et 43 de la loi du 10 juillet 1965.

La Cour souligne que les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun ainsi qu'aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.