Image not found or type unknown

Charges et parties communes spéciales

publié le **09/09/2011**, vu **31000 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Certaines copropriétés sont parfois très hétérogènes et présentent des parties communes auxquelles certains copropriétaires n'ont pas forcément accès ou qu'ils n'utilisent pas forcément. Cela peut être source de problèmes car il peut arriver qu'ils ne veuillent pas ou qu'ils soient réticents à entretenir ces parties communes. Pour faire face à ce problème, le droit prévoit que par stipulation expresse du règlement de copropriété, il est possible de répartir les parties communes. On distingue les parties communes générales des parties communes spéciales ou particulières (articles 2, 3 et 4 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965). Les parties communes générales (article 3 de la loi du 10 juillet 1965) sont celles qui sont affectées à l'usage et à l'utilité de tous les copropriétaires (sols, les cours, voie d'accès, jardins, les passages et corridors…). Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage de certains propriétaires (par exemple : une aire de parkings ou une cave déclarée spéciale aux propriétaires). Dans un arrêt en date du 8 juin 2011, la Cour de Cassation rappelle que la spécialisation des parties communes entraine en général la spécialisation des charges . Cet aricle revient sur la gestion des charges spéciales.

Certaines copropriétés sont parfois très hétérogènes et présentent des parties communes auxquelles certains copropriétaires n'ont pas forcément accès ou qu'ils n'utilisent pas forcément.

Cela peut être source de problèmes car il peut arriver qu'ils ne veuillent pas ou qu'ils soient réticents à entretenir ces parties communes.

Pour faire face à ce problème, le droit prévoit que par stipulation expresse du règlement de copropriété, il est possible de répartir les parties communes.

On distingue les parties communes générales des parties communes spéciales ou particulières (articles 2, 3 et 4 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965).

Les parties communes générales (article 3 de la loi du 10 juillet 1965) sont celles qui sont affectées à l'usage et à l'utilité de tous les copropriétaires (sols, les cours, voie d'accès, jardins, les passages et corridors…).

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage de certains propriétaires (par exemple : une aire de parkings ou une cave déclarée spéciale aux propriétaires).

La gestion des parties communes spéciales doit être tenue par une assemblée spéciale (article 24 al 2 de la loi du 10 juillet 1965).

Toute décision prise lors de l'assemblée générale qui porterait sur les parties communes spéciales serait nulle (CA Paris 20 sept. 1988, D. 1988, IR 287).

De plus, dans un tel cas de spécialisation, seuls sont tenus de l'entretien de ces parties communes, les copropriétaires concernés.

Néanmoins, il peut arriver qu'un copropriétaire puisse se voir concéder la jouissance exclusive d'une partie alors que la copropriété reste tenue de son entretien.

Concernant les charges de la copropriété, le principe est que chacun doit contribuer au paiement des charges de l'immeuble à hauteur des tantièmes (c'est-à-dire à hauteur d'une quote-part détenue par chacun des copropriétaires qui détermine le pouvoir de vote et qui permet de calculer les charges…) que lui attribue le règlement de copropriété.

On distingue : - les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes (art. 10 al. 2 de la loi du 10 juillet 1965) qui incluent les frais d'entretien, de réparation des parties communes, de gestion, de personnel, de ravalement, d'impôts locaux, les dépenses de vidéosurveillance, d'interphone, les primes d'assurance, les honoraires d'architectes et de procédure.

- les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs (art. 10 al. 1 de la loi susvisée) qui sont réparties en fonction de l'utilité que chaque propriétaire tire de ces services. Il s'agit notamment des frais de chauffage collectif, piscine, ascenseur, eau chaude, portail automatique, service de sécurité, antennes de télévision…

Quid des charges afférentes aux parties communes spéciales ? Doivent-elles être payées par tous les copropriétaires ?

Si le règlement de copropriété prévoit des parties communes spéciales affectées à l'usage de certains copropriétaires, il peut laisser à la charge de ces seuls copropriétaires les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes (art. 10 al. 2 de la loi du 10 juillet 1965).

Dans l' arrêt de la Cour de Cassation en date du 8 juin 2011, en l'espèce, le règlement d'une copropriété composée de blocs d'immeubles définissait des parties communes spéciales propres à chaque bloc, les propriétaires de lots situés dans l'un des trois blocs (le « bloc C ») 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.

Ils estimaient, en effet, que l'ensemble des copropriétaires du groupe d'immeubles devaient participer au paiement.

La Cour de Cassation vient confirmer la règle selon laquelle lorsqu'un règlement de copropriété mentionne des parties communes spéciales, les charges relatives aux parties communes spéciales doivent être supportées par leurs seuls propriétaires.

Cabinet Maître Joan DRAY

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare 75009 PARIS

TEL: 01.42.27.05.32 FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés