



Qui paie les travaux de réfection d'un des bâtiments dans une copropriété ?

publié le 11/12/2015, vu 11183 fois, Auteur : [Régine VANITOU Avocat Paris](#)

L'article traite de la question de savoir quels sont les copropriétaires qui supportent le coût des travaux de réfection d'un bâtiment dans une copropriété composée de plusieurs bâtiments en l'absence de parties communes spéciales et de charges communes spéciales précises.

Dans une affaire, Mme X., propriétaire de lots dans l'un des bâtiments d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété, a été assignée par le syndicat des copropriétaires en paiement d'un arriéré de charges comprenant notamment le coût de travaux de réfection de parties communes consécutifs à des infiltrations survenues dans ce bâtiment.

La Cour d'appel d'Aix-en-Provence avait limité la condamnation de Madame X, puisqu'elle avait considéré que le coût des travaux de réfection du bâtiment devait être supporté par tous les copropriétaires, en ce compris ceux des autres bâtiments, ce qui avait pour conséquence de diminuer le montant des charges dû par Madame X.

La Cour de Cassation a validé la position de la Cour d'Appel et jugé dans une décision n° 14-25510 rendue le 19 novembre 2015 que le règlement de copropriété ne prévoyait aucune partie commune spéciale et précisait, s'agissant de la répartition des charges, que « les charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs millièmes dans les parties communes générales » et que « les charges incombant seulement à un ou à certains immeubles seront supportées par les copropriétaires de ce ou ces immeubles et réparties entre eux au prorata des millièmes des parties communes appartenant aux copropriétaires de ces immeubles ».

Toutefois, ledit règlement de copropriété ne définissait pas quelles étaient les charges incombant seulement à un ou à certains immeubles, ce qui nécessitait d'interpréter ces dispositions, et que les travaux en cause, qui constituaient, compte tenu de leur nature et de leur montant, des grosses réparations affectant les parties communes de l'immeuble, n'étaient pas concernés par ces dispositions, de sorte que nonobstant l'existence de bâtiments distincts qui n'est pas en elle-même de nature à justifier une répartition des charges par bâtiment, le coût des travaux de réfection des parties communes de ce bâtiment devait être réparti entre tous les copropriétaires.

En d'autres termes, le coût des travaux de réfection des parties communes d'un bâtiment est supporté par tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier en l'absence de parties communes spéciales par bâtiment et d'une définition claire des charges communes spéciales s'y rapportant.

Il est important de rappeler que plusieurs dispositions de la loi n°65-557 de la loi du 10 juillet 1965 (articles 3, 5, 10, 24) et du décret n°67-223 du 17 mars 1967 (article 1) abordent la question de la création dans une copropriété de parties communes spéciales et de charges communes spéciales dans un ensemble immobilier comprenant plusieurs bâtiments.

Dans cette décision, la Troisième Chambre civile de la Cour de Cassation rappelle la nécessaire corrélation entre l'existence de parties communes spéciales et de charges communes spéciales dans un règlement de copropriété.

Elle sanctionne aussi le flou des charges communes spéciales insérées dans le règlement de copropriété qui ne pouvaient trouver application en l'absence de parties communes spéciales définies dans le règlement de copropriété.

Les syndics et les copropriétaires seront vigilants concernant les termes des règlements de copropriété, puisque l'impact financier des charges sera différent selon que des charges importantes pourront être réparties par bâtiment ou sur un ensemble immobilier.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Régine VANITOU

4 rue de Logelbach

75017 PARIS

<http://www.vanitou.com>

<http://www.vanitou-avocat.fr>

contact@vanitou.com

Tél : 01.42.66.44.84