



# Parties communes spéciales: charges spéciales

publié le **07/03/2013**, vu **3159 fois**, Auteur : [Maître Caroline YADAN PESAH](#)

**Pour les charges issues de parties communes ayant fait l'objet de spécialisation (telle qu'une toiture, une terrasse) et indiquées dans le règlement de copropriété, seuls les copropriétaires les supportent.**

Les charges issues des parties communes spéciales pèsent sur les copropriétaires qui en ont l'usage, tel que défini dans le règlement de copropriété.

**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**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Attendu que la société civile immobilière Joël et la société civile immobilière Vignale investissement (les SCI), propriétaires de lots dans le "bloc C" du groupe d'immeuble en copropriété qui en comporte trois autres, font grief à l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 12 février 2010), de les débouter de leur demande en annulation de la résolution n° 7 de l'assemblée générale des copropriétaires du 27 avril 2006 ayant approuvé les comptes de l'exercice 2006 sur la base d'une répartition des charges relatives à la réfection de la toiture du bloc C entre les seuls propriétaires de lots constituant ce dernier, alors, selon le moyen :

1°/ que les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes d'un même ensemble immobilier sont réparties entre les propriétaires d'après la valeur relative des parties privatives de leurs lots ; que si le règlement de copropriété peut instituer des parties communes spéciales, l'institution de telles parties communes et celle de charges spéciales ne sont pas nécessairement liées, les parties restant libres de prévoir que certaines charges spéciales resteront réparties sur l'ensemble des copropriétaires, indépendamment de l'institution de parties communes spéciales ; qu'en énonçant, par motifs adoptés, que la loi du 10 juillet 1965 permet dans le cadre du règlement de copropriété d'un immeuble de prévoir la création de parties communes spéciales propres à l'usage de certains copropriétaires répartis en blocs avec pour corollaire l'instauration de charges spéciales, la cour d'appel a violé l'article 24, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1967 ;

2°/ qu'en toute hypothèse, en déboutant les SCI Joël et Vignale investissement de leur action en nullité de la délibération n° 7 de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires en date du 27 avril 2006 ayant réparti sur les seuls propriétaires des lots compris dans le bloc C le coût de reconstruction totale de la toiture terrasse litigieuse, au motif que le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier du 5 rue Masséna prévoyait que ladite toiture terrasse était partie commune

spéciale du bloc C, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si la clause du règlement de copropriété relative aux "parties communes propres du bloc C", stipulant que "l'entretien de la terrasse formant toiture de l'immeuble désigné par l'indication bloc C serait supporté par les copropriétaires des lots dans les proportions sus-indiquées par la répartition des parties communes dudit bloc C", ne mettait pas à la charge des copropriétaires des lots de ce bloc les seuls travaux d'entretien et de réparations courantes de cette partie commune spéciale, à l'exclusion des travaux de reconstruction ou de réfection totale, lesquels dans le silence du règlement, devaient être supportés par l'ensemble des copropriétaires en application de la règle fixée par les articles 5 et 10, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de ces textes, l'article 24 de la même loi ensemble l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant, par motifs adoptés, relevé que le règlement de copropriété définissait des parties communes spéciales propres à l'usage de certains copropriétaires répartis en blocs et prévoyait que la toiture terrasse du bloc C ainsi que les installations et constructions qui s'y trouvent sont la propriété de ce bloc, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a, à bon droit, retenu que la création dans le règlement de copropriété de parties communes spéciales avait pour corollaire l'instauration de charges spéciales et déduit que les charges afférentes à la réfection de l'étanchéité de la terrasse devaient être réparties entre les propriétaires de ce bloc ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI Joël et la SCI Vignale investissement aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la SCI Joël et de la SCI Vignale investissement et les condamne à payer à syndicat des copropriétaires du 5 rue Masséna la somme globale de 2 500 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du huit juin deux mille onze.