Image not found or type unknown

Charges générales et charges spéciales

Par **Dre An**, le **07/09/2018** à **22:38**

Bonjour,

La Résidence dans laquelle je vis a une quinzaine d'années. Cette Résidence comprend 5 bâtiments.
Pendant près de 10 ans, les frais de réparation des toits-terrasses étaient pris en charge par l'ensemble des copropriétaires de la Résidence.
Voyant mes charges annuelles augmenter (+50%), j'ai examiné le relevé de charges de cette année et j'ai constaté que les dépenses occasionnées par la réfection d'une terrasse de mon bâtiment, dorénavant considérées comme des charges spéciales, n'ont été imputées qu'aux seuls propriétaires du bâtiment concerné.

Le syndic a changé le mode de répartition des charges sans même nous en informer. Dans le Règlement de Copropriété, il est pourtant clairement spécifié que les charges générales comprennent les frais de réparation des terrasses et que ces charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des quote-parts de copropriété contenues dans les lots.

Que me conseillez-vous de faire, s'il vous plaît ?

Je vous remercie par avance pour votre réponse.

Par **beatles**, le **08/09/2018** à **19:43**

Bonsoir,

La base de la copropriété c'est l'indivision forcée perpétuelle (https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000022924( ): « biens indivis qui, ne pouvant être partagés » = les parties communes ; « biens appartenant à des propriétaires différents » = les lots.

Dans le cas d'une copropriété dite verticale comme la vôtre, composée de plusieurs bâtiments collectifs, le terrain d'assiette qui est le sol est en indivision forcée perpétuelle (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?cidTexte=JORFTEXT000000491272&idArticle=LEG).

La Cour de cassation rappelle que selon l'article 3 : *« Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux »*

(
https://www.courdecassation.fr/publications_26/rapport_annuel_36/rapport_2007_2640/quatrieme_parti
).

Vous conviendrez donc que les parties communes d'un bâtiment, dont font partie les terrasses, ne sont en indivision forcée qu'entre les propriétaires des lots de ce bâtiment et donc des parties communes spéciales ce que « dirait » implicitement l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 (
https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256&idArticle=LEG
).

Cdt.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés