



## Charges injustes de copropriété

Par **pouil**, le **05/12/2013** à **02:24**

Bonjour,  
Je détiens un garage extérieur sous un immeuble.

Le seul accès à mon garage se fait pas l'extérieur.

Mais le règlement de copro prévoit que je dois participer à tous les travaux du hall d'entrée. Il est prévu que l'on me facture une partie de l'installation de l'interphone d'une entrée que je n'utilise pas pour mon garage. Le Syndic me dit que c'est trop compliqué pour changer le règlement de copro que c'est ainsi je n'ai pas d'autre choix que de payer.

Que puis je faire ? Y-a-t-il un texte de loi ou une jurisprudence supérieur au règlement de copropriété disant que nous devons payer les charges que des parties communes dont on jouit et qu'on utilise ?

Merci.

Par **janus2fr**, le **05/12/2013** à **07:46**

Bonjour,  
Il semble donc que votre règlement de copropriété soit en contradiction avec l'article 10 de la loi 65-557 :

[citation]Article 10 En savoir plus sur cet article...

Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 76 JORF 14 décembre 2000

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun **en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.**

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des

catégories de charges.

Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.[/citation]

Par **pouil**, le **05/12/2013** à **19:40**

Je vous remercie de votre réponse.

Si je comprends bien : sur ce sujet, le texte de loi prévaut sur la répartition des charges prévus dans mon règlement de copropriété datant il me semble de 1959.

Bien sincèrement.

Par **pieton78**, le **05/12/2013** à **21:38**

Bonjour,

Oui, mais pour faire appliquer la loi, il faut soit déposer une résolution qui rétabli la vérité et que cette résolution soit approuvée à l'unanimité (c'est à dire tous les copropriétaires)  
De toutes façons si votre RC date de 1959 il doit être obligatoirement révisé (obligation morale)

Soit aller au TGI! et dans votre cas ce n'est pas gagné... car même si vous n'utilisez pas l'interphone, il contribue au standing de l'immeuble dans lequel vous avez un garage.

Vous devez être en possession du code et éventuellement des clés permettant l'accès aux parties communes.

Par **pouil**, le **13/12/2013** à **15:53**

Bonjour,

Je vous remercie de votre réponse.

J'aurai un badge puisque j'habite dans la copropriété.

Badge totalement inutile pour le garage.

Donc je n'ai pas d'autre choix que de payer des charges qui sont totalement d'aucune utilité pour mon garage...

Je pensais qu'un règlement d'AG ne pouvait pas allé à l'encontre d'une loi.

Bien sincèrement.

Par **pieton78**, le **15/12/2013** à **10:56**

pouil,

Vous pensez bien! mais pour faire respecter la loi en copropriété il faut aller au TGI. c'est 10 à 15000€ et 3 à 5 ans de délai pour un résultat aléatoire...

Par **Jibi7**, le **15/12/2013** à **15:17**

Pieton...je vous trouve bien pessimiste ou excessif.

Si à la base pouil a des problèmes avec un décompte de charges communes qu'on lui présente, j'imagine que les sommes en jeu ne dépassent pas 10 000€ et qu'à ce moment là un juge de l'exécution du tribunal d'instance puisse agir.

Si vous êtes plusieurs dans la même situation une procédure simultanée avec un avocat commun (ou votre protection juridique) vous donnera des chances d'aboutir plus rapidement et d'obtenir peut être une mise à jour des règlements de copropriété.

Par **janus2fr**, le **16/12/2013** à **08:54**

Bonjour Jibi7,

Attention aux compétences exclusives des tribunaux.

Le tribunal d'instance n'est compétent que pour les conflits personnels liés aux charges (par exemple un calcul erroné) dans la limite des 10000€.

Mais dès que cela touche au règlement de copropriété, et c'est le cas ici, seul le TGI est compétent, quelque soit la somme en jeu.

Par **Jibi7**, le **16/12/2013** à **09:58**

Janus vous savez sûrement faire la différence entre un règlement de copropriété et son application ou interprétation.

les charges appliquées au prorata des tantièmes quand ces tantièmes concernent l'usage de m<sup>2</sup> pondérées des parties communes ou des installations auxquelles vous n'avez accès (ascenseur si vous habitez au rez de chaussée etc..) sont des erreurs que le juge de proximité est largement capable de rétablir...

un jex qui annule des frais ou interventions d'huissiers abusifs ou excessif...ne gère pas des affaires personnelles..

Par **pieton78**, le **16/12/2013** à **11:04**

janus est un petit nouveau il ne faut pas croire tout ce qu'il dit!

Le RC; ; le TI; le TGI; le SdsC (Syndicat des copropriétaires); le SdC (Syndic de Copropriété); l'AG; l'AGE pardon l'AGS; le CS; pas sûr qu'il connaisse...

Pieton plaisante! mais si vous pouviez répondre SVP à ma question:

Contrat collectif de Mce sur un équipement privatif...

Par **janus2fr**, le **16/12/2013 à 11:21**

[citation]les charges appliquees au prorata des tantiemes quand ces tantiemes concernent l'usage de m2 ponderes des parties communes ou des installations auxquelles vous n'avez acces (ascenseur si vous habitez au rez de chaussee etc..) sont des erreurs que le juge de proximité est largement capable de retablir... [/citation]

Si je lis le message de départ :

[citation]Mais le règlement de copro prévoit que je dois participer à tous les travaux du hall d'entrée.[/citation]

Je comprends bien que c'est le règlement de copropriété qui est mis en cause, donc uniquement du ressort du TGI.

Seul le TGI pourra imposer une modification du RC.

Par **Jibi7**, le **16/12/2013 à 13:39**

[fluo]"Je détiens un garage extérieur sous un immeuble.

Le seul accès à mon garage se fait pas l'extérieur. "[/fluo]

et non par le hall d'entree..c'est equivalent aux charges d'ascenseur dont vous n'avez pas l'usage..

c'est donc bien l'interpretation et l'application du reglement qui est fausse (ce que le syndic admet en disant que c'est trop complique!) et non pas le reglement ..

Par **domat**, le **16/12/2013 à 15:25**

bjr,

je suis surpris que dans une copropriété il n'existe pas d'accès aux garages sous l'immeuble directement par l'intérieur du bâtiment surtout si les charges de garage prévoient également les charges du hall d'entrée de l'immeuble ce qui est le cas général.

êtes-vous sur qu'il n'y a pas eu de travaux interdisant cet accès.

en outre modifier la répartition des millièmes peut se faire par l'a.g. des copropriétaires, vous pouvez demander l'inscription de ce sujet au prochain ordre du jour.

ce n'est pas un problème d'interprétation ou d'application du RC, car les millièmes sont indiqués dans l'état descriptif de division.

c'est une erreur dans la répartition des millièmes à l'origine de la copropriété.

cdt