



Charges spéciales dans copropriété

Par **Midzie**, le **14/10/2020** à **06:39**

Bonjour ,

arrivée dans une nouvelle copropriété récemment je me suis mise dans le Conseil Syndical , mais je m'aperçois qu'il y a de graves tensions à cause d'un règlement de copropriété qui n'est pas interprété de la même façon par les propriétaires du bat A ou du B mais aussi par les syndicats qui se sont succédés. Cela à cause d'un paragraphe charges spéciales , qui concerne l'entretien des espaces verts et qui est nié par les propriétaires du bâtiment A qui a le plus d'espaces verts . Ils disent que tout est en charges générales concernant l'entretien . C'est ce qui s'était fait au début , puis un syndic a reçu une plainte d'un propriétaire du B et a attribué les charges pour l'entretien d'espace vert en 1/3 et 2/3 après avoir demandé à l'homme d'entretien le temps qu'il passait sur chaque partie , mais ce syndic a été viré par les propriétaires plus actifs du A, qui disaient qu'il n'y avait pas de justification valable à cette manière de faire . Personnellement j'ai bien lu le règlement et le paragraphe avec charges spéciales , mais dans notre configuration particulière d'immeuble , les interprétations diffèrent . J'aimerais qu'un spécialiste en la matière étudie ce règlement , et le tableau initial de répartition pour me dire ce qu'il faudrait faire au regard de la loi et s'il y a eu des jurisprudences en la matière. Le plan des bâtiments est spécial car ils ne sont pas séparés ou du moins mur commun , 1 grande toiture, mais ils sont sur 2 niveaux différents et il y a un petit muret de séparation , séparant les terrains qui va jusqu'à un passage commun dans le fond qui donne accès au portillon qui est du côté B et aux poubelles plutôt côté A, mais il y a 2 portails voiture séparés .Doit on changer quelque chose dans le règlement? Doit on faire remesurer les terrains ou effectivement comme il y a un passage entre les 2 parties , cela suffit à faire passer l'entretien de l'ensemble en charges générales donc pour tous? Bien sur les 2 autres personnes du Conseil Syndical appartenant au Bat A ne veulent pas entendre parler de charges spéciales d'entretien , ni prendre conseil auprès de quiconque . Donc je me retrouve un peu seule , les autres propriétaires ne voulant pas trop s'en occuper. Si vous connaissez des configurations semblables ? . J'aimerais juste respecter la loi et le règlement , et avoir les arguments pour qu'on en finisse avec ces tensions constantes . Merci .

Par **youris**, le **14/10/2020 à 10:02**

Bonjour,

en principe dans une copropriété, le sol est une partie commune, cela doit être mentionné dans votre RC qui doit prévoir l'état de répartition des charges communes en précisant les charges générales et les charges spécifiques comme les ascenseurs, les montées d'escaliers....

dans votre cas, les espaces verts sont des parties communes et donc les frais d'entretien doivent être des charges communes générales car elles profitent à tous.

vous pouvez faire interpréter votre RC par un avocat qui connaît bien les règles de la copropriété.

comment est répartie la consommation d'électricité des communs ?

salutations

Par **wolfram2**, le **14/10/2020 à 10:35**

Bonjour

Si le Règlement de copropriété a défini des charges spéciales et comporte leur répartition dans le Tableau de répartition des charges, il doit être appliqué.

Autre solution envisageable, séparer les deux copropriétés, voire en constituant une Union de syndicats pour gérer ce qui reste ne pouvant être scindé (Transformateur, Tableau général répartition électrique, chaufferie).

Ma fille a conduit (avec succès) la séparation d'une copro initialement composée d'un immeuble collectif et de villas individuelles.

wolfram

Par **santaklaus**, le **14/10/2020 à 11:07**

Bonjour,

Pour ce qui est des charges d'entretien qui reposent sur les copropriétaires, leur implication se situe au sein du règlement de copropriété qui distingue 3 types d'espaces verts en fonction de leur nature juridique :

-Les espaces verts considérés comme parties communes générales, qui sont à l'usage de tous les copropriétaires. Les charges seront réparties par tantièmes entre tous les copropriétaires. (Comme le précise Youris)

- Ceux qualifiés de parties communes spéciales. C'est-à-dire qu'elles sont à l'usage de seulement une partie des copropriétaires. Les charges se répartissent par tantièmes entre les

copropriétaires concernés.

-Enfin, ceux qualifiés de parties communes avec droit de jouissance exclusif consenti. C'est ici au copropriétaire disposant de ce droit d'assumer seul l'entretien. Il pourra faire appel au prestataire de son choix. (Ce n'est pas votre cas)

<https://www.duflair.com/espace-vert-copropriete/>

"Cela à cause d'un paragraphe charges spéciales , qui concerne l'entretien des espaces verts"

Il s'agit d'une charge spéciale et non de parties communes spéciales affectées à tel bâtiment. Seuls les copropriétaires concernés par les parties communes spéciales sont tenus de leur entretien et, ces dernières sont réservées à « l'utilisation et à la jouissance des copropriétaires qui possèdent des quotes-parts de ces parties communes » (Cass. civ. 21/02/1978 – Dalloz IR 1987-431.

Voir la loi Elan:

- L'article 6-4 de la loi Elan explique qu'il ne peut pas y avoir de parties communes spéciales sans la mention expresse de cette dernière au sein du règlement de copropriété.

-La seconde disposition (article 6-2), explique, et confirme, que la convocation d'une assemblée générale spéciale est possible pour les seuls copropriétaires concernés d'une partie commune spéciale. Autrement dit, si l'assemblée générale spéciale n'a pour but que de prendre une décision à propos des parties communes spéciales, il n'est aucunement nécessaire de convoquer l'ensemble des membres du syndicat.

<https://www.syndic-one.com/loi-elan-mais-cest-quoi-les-parties-communes-speciales/>

Que dit le tableau initial du règlement de copropriété ?

SK

Par **Midzie**, le **19/10/2020 à 05:34**

Merci à tous !