



Opposabilité aux tiers

Par **Simon12**, le **28/10/2020** à **00:14**

Bonjour,

J'ai acheté un appartement en copro. Le RC précisait la règle de répartition des frais de chauffage, en l'espèce "fonction des surfaces de chauffe" mais la grille récapitulative de ces tantièmes en particulier n'était pas dans mon acte de vente.

En l'absence de réponse de mon Syndic (courrier, recommandé, avocat), j'ai essayé d'obtenir cette grille aux Hypothèques mais je n'en ai pas trouvé trace.

Je suis allé jusqu'au TGI (référé pour demander ce document) où le SYndic a dit qu'il ne le possédait pas (ils appellent les charges sur la base d'un document antérieur mais qu'ils ne souhaitent pas transmettre au notaire, avocat ou TGI)

Article 13 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

Est ce que cela signifie que le Syndic ne peut pas appeler de charges de chauffage pour mon lot ? Parce que là, aucun doc lors de l'achat, aucune trace aux Hypothèques, aucune réaction face au TGI... Ca me semblerait fort de payer un truc qui ne semble pas avoir la moindre base légale ou du moins officielle ?

Je suis preneur de vos avis ou jurisprudence si jamais l'article 13 n'était pas suffisant pour justifier de mon bon droit : je vais désormais refuser de payer cette partie de mes charges.

Notez quand même que ma démarche au TGI avait comme but de régler la situation.. Mon but n'est pas d'en profiter mais de connaître mes droits en attendant que les choses soient formalisées et opposables (si elles ne le sont pas déjà... je n'arrive pas à comprendre ce qu'il

en est)

Merci @ tous !

Par **beatles**, le **28/10/2020** à **15:16**

Bonjour,

En premier lieu :

Un procès-verbal d'assemblée générale joint à l'acte de vente est opposable à l'acquéreur (modification du règlement de copropriété non publiée ce qui englobe une répartition des charges).

En effet la Commission Relative à la Copropriété rappelle dans sa recommandation n° 4 :
que les décisions de l'assemblée générale sont immédiatement exécutoires tant qu'elles n'ont pas été annulées judiciairement.

Dans un second temps :

Comme vous êtes objectivement redevable (article 10 de la loi) de charges de chauffage, vous pouvez effectivement les contester article 43 de la loi ; mais la nouvelle répartition ne sera pas rétroactive :

[quote]

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition. Cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive.

[/quote]

Cdt.

Par **beatles**, le **28/10/2020** à **15:45**

Ensembles les articles 10 et 43 sont très clairs !

Objectivement vous êtes obligé de payer des charges de chauffage (article 10).

En revanche vous pouvez les contester (article 43 et la prescription de l'article 42 ne s'applique pas) soit parce que non définies comme l'impose l'article 10, soit parce que vous les trouvez injustes (dans votre cas c'est la violation de l'article 10).

Surtout ne vous acquitez pas en fonction de votre propre calcul car cela signifierait que vous vous êtes substitué à un juge en vous faisant justice vous-même ce qui est formellement interdit par la loi.

Par **beatles**, le **28/10/2020** à **16:09**

Est-ce-que vous disposez de la grille ?

Est-ce-que le syndic dispose de la grille ?

D'après vos dires il semblerait que la question portée devant le juge n'était pas exactement la bonne en faisant référence à l'article 13 ; il aurait mieux valu le faire en référence à l'article 10 et subsidiairement à l'article 43, et dans ce cas c'est un juge qui l'aurait fixée judiciairement.

Par **beatles**, le **28/10/2020** à **17:31**

En ayant tous les éléments il est plus aisé de répondre correctement !

Article 10 jusqu'au 31 décembre 2000 :

[quote]

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.

[/quote]

Article 10 entre le 31 décembre 2000 et le 31 mai 2020 :

[quote]

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 et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, 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.

[/quote]

Article 10 au 1er juin 2020 :

[quote]

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, 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 et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Lorsque le règlement de copropriété met à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements, il peut prévoir que ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

[/quote]

Donc si le RdC dispose que « *la règle de répartition des frais de chauffage se fait fonction des surfaces de chauffe* », comme il est antérieur au 31 décembre 2000 il est conforme à l'article 10 en vigueur.

Il suffisait d'additionner les surfaces de chauffe, puis de diviser le montant total des charges à imputer et enfin de multiplier par les surfaces de chauffe propres à chaque lots.

C'est cette seule « grille » qui est applicable.

L'article 18 oblige le syndic « *d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;* »

Dans ce cas là si vous disposez de tous ces éléments vous pouvez calculer vos charges conformément à la loi et au RdC, mais à condition de justifier votre ajustement en avançant une erreur de calcul involontaire du syndic et ainsi éviter tous les tracasseries comptables liés à un éventuel trop perçu.

De plus le syndic, vu le contexte (jugement) sous peine d'être accusé d'inactivité et d'être sanctionnable, a obligation de proposer lors de la prochaine AG une ou plusieurs grilles au titre de l'article 10 du décret du 17 mars 1967 (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042078638).

Si la grille retenue ne vous convient pas, dans ce cas c'est l'article 42 (dernier alinéa) qui s'applique ; mais il semblerait que le gouvernement (ordonnance) aurait oublié de mettre fin à une ambiguïté, qu'aurait soulevé la jurisprudence, à savoir qu'une décision d'AG concernant une répartition des charges, qui s'impose immédiatement, ne pourrait être contesté que pendant deux mois tant qu'elle ne sera pas enregistrée en tant que modification du RdC et ainsi devenant alors imprescriptible (article 43).

Ce qui précède permet d'affirmer que c'est uniquement les articles 42 et 43 qui autorisent de contester une grille et non pas l'article 13.

Par **beatles**, le **28/10/2020** à **18:07**

Si vous appliquez la rétroactivité de votre propre chef, à ce moment là vous vous feriez justice vous-même et dans ce cas là, je suppose (à voir avec votre conseil) c'est le premier alinéa de l'article 42 qui vous permettrait de réclamer un trop perçu en violation du règlement de copropriété.

Pour l'ambiguïté vous avez bien compris !

Article 42 :

[quote]

...

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

...

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

[/quote]

Article 43 :

[quote]

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition. Cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive.

[/quote]

Pour les tantièmes vous n'avez pas en vous en soucier : il ne faut pas confondre avec le deuxième alinéa de l'article 10 qui concerne les partes communes et non pas les les services collectifs et les éléments d'équipement commun :

[quote]

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

[/quote]

Par **beatles**, le **28/10/2020** à **19:29**

C'est plus fort que vous ; vous vous croyez être au-dessus la jurisprudence ; alors que je précise avec prudence :

[quote]Si la grille retenue ne vous convient pas, dans ce cas c'est l'article 42 (dernier alinéa) qui s'applique ; mais il semblerait que le gouvernement (ordonnance) aurait oublié **de mettre fin à une ambiguïté, qu'aurait soulevé la jurisprudence**, à savoir qu'une décision d'AG concernant une répartition des charges, qui s'impose immédiatement, ne pourrait être contesté que pendant deux mois tant qu'elle ne sera pas enregistrée en tant que modification du RdC et ainsi devenant alors imprescriptible (article 43).[/quote]

Je ne peux pas laisser passer une telle maltraitance du sujet !

Vous n'avez rien compris concernant l'ambiguïté, entre une décision d'AG et une clause d'un RdC concernant une grille des charges, qui saute aux yeux !

[quote]

Cour de cassation ; chambre civile 3 ; 28 novembre 2019 ; pourvoi n° 18-15674 (https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000039465862?tab_selection=juri&searchField=ALL&query=15307&page=1&init=true&jurisdictionJudiciaire=Cour+de+cassation&dateDecision=) :

Vu les articles 5, **10 et 43** de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que tout copropriétaire peut, à tout moment, faire constater l'absence de conformité aux dispositions de l'article 10, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965, de la clause de répartition des charges, qu'elle résulte du règlement

de copropriété, d'un acte modificatif ultérieur ou d'une décision d'assemblée générale et faire établir une nouvelle répartition conforme à ces dispositions ; que la décision de réputer non écrite une telle clause n'a d'effet que pour l'avenir;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 14 février 2018), que la société Karyva, propriétaire d'un lot à usage commercial dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, et sa locataire, Mme U..., ont assigné le syndicat secondaire des copropriétaires du centre commercial Bois des Roches, ainsi que la société Sudeco, syndic, en rétablissement de la répartition des charges selon les critères définis par le règlement de copropriété ;

Attendu que, pour rejeter la demande, l'arrêt retient que l'assemblée générale du 22 décembre 1997, devenue définitive, a adopté la nouvelle grille de répartition des charges et que la clause de répartition ne peut être réputée non écrite puisqu'elle n'est pas annulée ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'action d'un copropriétaire en constatation de la non-conformité d'une clause de répartition des charges à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, laquelle ne peut avoir d'effet que pour l'avenir, n'est pas subordonnée à la contestation préalable de l'assemblée générale qui a fixé la grille de répartition des charges, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

[/quote]

Donc une décision d'AG concernant une répartition des chages est bien imprescriptible !

Finalement toute personne raisonnable peut se poser la question de savoir quel crédit doit-on donner à vos autres affirmations ?

Par **beatles**, le **29/10/2020** à **10:26**

Bonjour #Simon18000,

[quote]

Bonjour Beatles,

Vous vous adressiez à qui ??? Je n'ai rien affirmé depuis le début.

[/quote]

Cette réaction semble dénoter une certaine susceptibilité.

Si vous aviez synthétisé, avec un minimum de recul, les interventions leur sens et leur but de l'autre intervenant, vous auriez compris que ma précédente intervention lui était destinée, car il est, entre autres, coutumier du fait pour être plus fort que le Hauts Magistrats de la Cour de cassation.

Je vous renvoie donc à mes pénultième et antépénultième interventions.

[quote]

En ayant tous les éléments il est plus aisé de répondre correctement !

[/quote]

Vu que vous faites allusion à une soi-disant grille rédigée en 1968, je vous montre l'évolution

de l'article 10 de la loi depuis son origine.

Un RdC rédigé antérieurement au 31 décembre 2002 n'avait comme obligation que « *de fixer la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.* »

Ce n'est qu'à partir du 31 décembre 2002 qu'il n'avait comme obligation supplémentaire d'indiquer « *les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.* »

Donc votre RdC est conforme aux dispositions en vigueur lors de sa rédaction.

Je vous détaille comment doit être calculée la seule grille applicable ; de plus vous me précisez :

[quote]

L'expert a fait le job que vous décrivez.

[/quote]

Je vous rappelle les obligations d'un syndic (article 18) :

[quote]

... d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale...

[/quote]

Je vous dit comment calculer vos charges de chauffage conformément à la loi, mais à condition de le justifier.

Suite au jugement qui ordonne la création d'une grille, sous peine d'être accusé d'inactivité et d'être sanctionnable, le syndic a obligation de proposer lors de la prochaine AG une ou plusieurs grilles au titre de l'article 10 du décret du 17 mars 1967 .

Si vous avez pris soin de lire cet article (

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042078638) vous avez pu constater que plusieurs grilles, proposées par plusieurs copropriétaires, pouvaient être mises à l'ordre du jour de la prochaine AG.

J'ajouterai, pour être plus précis, que cette AG réclamerait un président de séance compétent car, il est possible de faire une synthèse de toutes les grilles, s'il en est, pour en faire une définitive, ce qui revient à amender, comme il est autorisé de faire puisque le sens de la question (établir un grille de charges) n'est pas dénaturé.

Au cas où la grille ne vous conviendrait pas, vous auriez toujours la possibilité de la contester judiciairement « *à tout moment* » c'est à dire qu'il ne peut pas y avoir prescription pour contester d'où l'expression « *imprescriptible* ».

Je soulève l'ambiguïté entre l'article 42 et 43 concernant la prescription et je constate que l'ordonnance 2019-1101 du 30 octobre 2019 n'a pas pu tenir compte d'une jurisprudence postérieure du 28 novembre 2019 ; vous constaterez que la lecture de la jurisprudence, dont je retranscrit le principal, permet de voir que l'autre intervenant est pour le moins à côté de la

plaque.

Puis je vous mets en garde contre la tentation d'appliquer une rétroactivité de votre propre chef.

Après libre à vous d'être attiré par d'autres sirènes ou de tenir compte de leurs avis, ce qui nous ramène à votre question initiale :

[quote]

Je suis preneur de vos avis ou jurisprudence si jamais l'article 13 n'était pas suffisant pour justifier de mon bon droit : je vais désormais refuser de payer cette partie de mes charges.

[/quote]

Par **beatles**, le **29/10/2020** à **15:57**

Même en dernier recours pour tenter surnager, en essayant de chipoter, vous êtes à côté de la plaque !

Imprescriptible (<https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/imprescriptible/41994>) :

[quote]Qui ne peut être atteint par la [prescription](#) ![/quote]