



## 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 **Yukiko**, le **28/10/2020 à 10:52**

Bonjour,

Les frais de chauffage doivent être répartis comme stipulé dans le règlement de copropriété tel qu'il a été publié et dans le respect des dispositions du code de l'énergie.

Le règlement de copropriété stipule une répartition en fonction des surfaces de chauffe. Cette répartition doit donc se faire proportionnellement à la surface de chaque appartement. Cette dernière devrait être connue. A défaut, il y a nécessité à la mesurer.

Vous ne pouvez refuser de payer vos charges de chauffage mais vous pouvez exiger une répartition proportionnelle à la surface, laquelle n'est pas aberrante au regard du critère de l'utilité objective mentionné au premier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

En application du code de l'énergie, chaque appartement doit être équipé de capteurs mesurant l'énergie dissipée par l'équipement de chauffage collectif. 70 % de cette énergie est une charge individuelle, 30 % une charge commune à répartir selon la grille « chauffage », en l'occurrence les surfaces des appartements.

Par **Simon18000**, le **28/10/2020 à 12:03**

Bonjour,

La grille est donc opposable ?

L'article 13 de 1965 n'a pas d'effet ?

(La première chose qu'on a mentionné c'est que la surface de chauffe n'est pas la surface au sol mais la puissance installée. Personne ne connaît cette définition ?)

Par **Yukiko**, le **28/10/2020 à 14:16**

La grille qui n'a pas été publiée ne vous est pas opposable, vous pouvez la contester. Mais les clauses du règlement de copropriété qui est, lui, publié, vous sont opposables, notamment la règle de répartition des frais de chauffage, en "fonction des surfaces de chauffe".

La difficulté d'interprétation du règlement de copropriété ne vous permet pas de refuser de payer vos charges. Elle donne seulement matière à discussion sur la répartition appliquée.

On peut effectivement comprendre la « surface de chauffe » comme la surface des éléments chauffants, ce qui se traduit par la puissance de chauffe installée, laquelle n'est pas aisée à déterminer.

Pour résoudre le problème il faut commencer par installer les instruments de mesure de l'énergie dissipée comme prescrit aux articles R 241-6 et suivants du code de l'énergie : 70 % de la consommation de combustible doit être imputée individuellement. C'est un début de solution. Pour le reste, il faut s'entendre. Les puissances installées dans les locaux peuvent se déduire des mesures, à moins qu'il y ait consensus pour retenir comme paramètre les surfaces chauffées ou, tout simplement, les tantièmes de parties communes. C'est à décider en assemblée générale ou, à défaut, par la voie judiciaire.

Par **Simon18000**, le **28/10/2020 à 14:48**

Bonjour,

je n'ai aucun problème avec la règle décrite, elle est claire pour tous les copropriétaires, désolé si ce point n'était pas clair.

Je ne comprends pas : vous me dites que je peux contester la grille, qu'elle ne m'est pas opposable. Dans le même temps vous me dites que je ne peux pas refuser de payer mes charges. Je suis ok pour l'avenir, mais en attendant le vote d'une grille, je paye ?

Il y a eu jugement demandant la création d'une grille basée sur les puissances de chauffe installées. De plus on va installer des répartiteurs.

Il ne reste plus qu'à acter une grille pour les 30% non répartis... et là ça coince, personne ne veut voter pour...

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 **Simon18000**, le **28/10/2020 à 15:25**

Bonjour également,

merci beaucoup de noter ces points, cela me permet de comprendre si je suis dans mon droit ou non.

1/ Pas de grille portée à ma connaissance, dans l'acte de vente ou les PV d'AG joints .

Cette grille n'est pas publiée aux hypothèques, j'ai vérifié. Peut être a t elle été votée un jour de 1968, je ne sais pas.

Dans ces conditions je comprends qu'elle ne m'est pas opposable, toujours sans savoir si je dois payer ou non..

2/ D'accord avec le caractère non rétroactif de toute modification des charges. D'ailleurs ce principe a été confirmé en cassation (alors la réf, je ne l'ai pas)

Mais là je ne conteste même pas la répartition choisie par le syndic (car on ne sait même pas d'où sort leur grille en fait) je conteste carrément le fait de m'opposer cette grille.

A vous...

Par **Yukiko**, le **28/10/2020 à 15:30**

En attendant le vote d'une grille, vous devez payer au moins la part que vous avez vous-même calculée.

[quote]

Il y a eu jugement demandant la création d'une grille basée sur les puissances de chauffe installées.

[/quote]

Si jugement il y a, il faut l'exécuter. Que dit exactement ce jugement ?

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 **Simon18000**, le **28/10/2020** à **16:00**

Le jugement a seulement ordonné la création d'une grille, chose qui a été faite. Mais il n'y a eu aucune suite, il faudrait soit la faire voter en AG soit l'imposer judiciairement.

Ok pour les articles 10 et 43 : il faut payer des charges de chauffage, on peut les contester mais cela ne modifie pas le montant des appels tant que ce n'est pas officialisé et ce n'est pas rétroactif. Tout ça, OK.

Mais si la grille n'est pas opposable, article 13, on reste quand même obligé de payer ? Il apporte quoi l'article 13 ? Juste de dire il y a un soucis mais sans conséquence pour l'une ou l'autre des parties ?

Désolé, j'insiste énormément mais je pense qu'on mélange "situation normale, où un copro voudrait contester la répartition officielle" et "situation anormale"..

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 **Simon18000**, le **28/10/2020** à **16:16**

Je ne dispose pas de la grille utilisé aujourd'hui.

Le syndic se base sur un document qu'il n'a pas transmis au notaire pour la vente, qui n'a pas été voté en AG, qui n'a pas été transmis à mon avocat, au TGI, ni à l'expert chargé de réaliser la grille. Une autre personne qui a acheté récemment n'a jamais vu non plus cette grille.

La démarche qui avait été faite en référé au TGI avait uniquement comme but de me faire transmettre ce document. En effet, souhaitant le contester, il me le fallait (j'avais remarqué que mes appels étaient, au m<sup>2</sup>, deux à trois fois supérieur à mes voisins. La marge d'erreur permettant d'intenter une action en révision étant de 25%)

Le TGI ne l'a jamais eu, le Syndic a affirmé ne pas posséder un tel document. Le TGI a donc demandé à ce qu'une grille soit établie. C'est face à cette situation que je me demande si je dois réellement payer pour l'instant.

Par **Simon18000**, le **28/10/2020** à **16:18**

En fait le syndic ne dispose pas non plus de la grille, je ne sais pas sur quoi ils basent leurs appels de charge mais ce qui est sûr c'est qu'ils ne s'en vantent pas.

Par **Yukiko**, le **28/10/2020** à **16:18**

[quote]

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.

[/quote]

Refuser de payer ses charges est aussi interdit par la loi. Refuser de payer ses charges de chauffage tout en étant chauffé aux frais des autres, ce n'est pas agir de bonne foi. Or la loi prescrit l'exécution de bonne foi des contrats, en l'occurrence le règlement de copropriété.

[quote]

Il apporte quoi l'article 13 ?

[/quote]

Il vous autorise à contester la grille qu'on veut vous imposer si vous estimez qu'elle n'est pas conforme au règlement de copropriété.

Par **Yukiko**, le **28/10/2020** à **16:20**

[quote]En fait le syndic ne dispose pas non plus de la grille, je ne sais pas sur quoi ils basent leurs appels de charge mais ce qui est sûr c'est qu'ils ne s'en vantent pas.[/quote]

Que dit le conseil syndical ?

[quote]

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.

[/quote]

Devant le juge des référés, c'était une bonne question, en tout cas la seule pouvant être posée.

Par **Simon18000**, le **28/10/2020** à **17:28**

Le conseil syndical me demande de ne pas poser de questions. C'est un peu l'omerta !

Au juge des référés j'ai seulement demandé le document utilisé par le syndic. Sans succès. Ce qui a débouché sur la réalisation d'une grille. On n'est pas allé plus loin.

**Par ailleurs, les tantièmes en question ne sont pas non plus sur mon acte de vente. Il n'y a ni grille ni référence aux tantièmes qui seront exigés.**

Je comprends que la grille de chauffage ne m'est pas opposable. Je peux dire que je ne lui prête aucune valeur. Cool. Mais les appels de charges réalisés sur cette base non opposable restent exigibles. Pas cool.

Eh bien. Heureusement qu'ils n'ont pas décidé, en voyant ma tête, de prétendre que je possédais 10 fois plus de tantièmes et réduire d'autres copropriétaires... c'est sidérant cette possibilité offerte au syndic ! ils peuvent, face à l'absence de document, créer la grille qu'ils veulent, dans leur coin, et cela vaut obligation de payer pour les copropriétaires et les nouveaux acquéreurs non informés ? Le syndic a juste besoin de ne pas publier le document , demander au notaire de ne pas inscrire les tantièmes sur l'acte de vente, et il peut réaliser les appels de charge qu'il veut par la suite ?

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](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 **Simon18000**, le **28/10/2020 à 17:51**

Pour ma culture, sur le point sur l'AG ;

Si pas contesté dans les 2 mois, une fois publiée elle (re)devient contestable ?  
C'est ça ?

L'expert a fait le job que vous décrivez : je peux modifier mes charges unilatéralement si ce n'est pas encore voté ?

Et pour le passé, puisque c'est cette seule grille qui est applicable on fait quoi ?

Par rapport au fait que les tantièmes ne sont pas sur l'acte de vente, ni la grille,  
Ma remarque sur les possibilités infinies offertes au syndic sont réelles ?

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

Si vous appliquiez 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 parties communes et non pas 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 **Yukiko**, le **28/10/2020 à 18:15**

[quote]Je comprends que la grille de chauffage ne m'est pas opposable. Je peux dire que je ne lui prête aucune valeur. Cool. Mais les appels de charges réalisés sur cette base non opposable restent exigibles. Pas cool.[/quote]

Non. Il y a une zone grise. On ne peut vous imposer une grille, surtout si celle-ci est gardée secrète, mais vous ne pouvez dire : "si c'est comme ça, je ne paie rien". Le juste milieu entre accepter des exigences non justifiées et profiter gratuitement d'un équipement au détriment des autres, ce qui serait de la mauvaise foi, est de payer à titre provisoire et en attente de régularisation une quote-part que vous aurez vous-même calculée sur des critères raisonnables dont vous aurez donné l'explication.

[quote]c'est sidérant cette possibilité offerte au syndic ! ils peuvent, face à l'absence de document, créer la grille qu'ils veulent,[/quote]

Non, ils ne peuvent pas.

Par **Yukiko**, le **28/10/2020 à 18:37**

[quote]Si pas contesté dans les 2 mois, une fois publiée elle (re)devient contestable ? C'est ça ?[/quote]

Non, si pas contesté dans les deux mois, cela devient incontestable sauf à faire valoir qu'elle est réputée non écrite mais avec très peu de chance d'être favorablement entendu.

[quote]L'expert a fait le job que vous décrivez : je peux modifier mes charges unilatéralement si ce n'est pas encore voté ?[/quote]

En quelque sorte, oui, mais à titre provisoire en attente de régularisation.

[quote]Et pour le passé, puisque c'est cette seule grille qui est applicable on fait quoi ?[/quote]  
Pour vous, comme vous contestez la répartition depuis le début, vous pouvez exiger une régularisation depuis le début de votre présence dans la copropriété.

Pour les autres, comme il semble qu'ils aient accepté les errements passés sans réagir, l'équité voudrait qu'il n'y ait pas de régularisation rétroactive. La position du syndicat est à adopter en assemblée générale. Si les comptes des exercices passés ont été approuvés, logiquement, le syndicat ne devrait pas accepter de régularisation rétroactive. Mais chaque copropriétaire peut contester son compte personnel. La prescription est de cinq ans. Il est douteux qu'en l'espèce le tribunal condamne le syndicat à appliquer la nouvelle grille rétroactive.

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=](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-t-on donner à vos autres affirmations ?

Par **Simon18000**, le **28/10/2020 à 21:45**

Bonjour Beatles,

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

Pour ma culture, "... imprescriptible..." signifie que les décisions d'ag concernant une grille ne sont pas soumises au délai de contestation de 2 mois, c'est ça ? Parce que "... non subordonnée.."

(ne me torturez pas si j'ai tort ah ah)

Bon en tout cas si on recentre le débat :

La grille ne m'est pas opposable, c'est très clair vu tout ce que j'ai exposé et vos retours. Pour une fois j'affirme.

Ma question initiale n'était pas de savoir si je peux contester la justesse du montant que mon syndic appelle pour mon lot (je regrette ce terme de "contester" car il vous amène à me parler de rétroactivité, de ne pas se faire justice soit même etc... 100% ok avec vous) mais de savoir si le syndic a droit de me réclamer des charges de chauffage tout court.

Je vous lis et comprends que oui. La situation m'aurait fait penser le contraire. On dirait un contrat unilatéral.

Par **Yukiko**, le **28/10/2020 à 23:36**

[quote]Pour ma culture, "... imprescriptible..." signifie que les décisions d'ag concernant une grille ne sont pas soumises au délai de contestation de 2 mois, c'est ça ? Parce que "... non subordonnée.."[/quote]

Rassurez-vous, cela n'a pas de sens. Peut être prescriptible ou imprescriptible un droit ou une obligation. Par exemple, le droit de copropriété est imprescriptible (article 2227 du code civil).

Une clause du règlement de copropriété ou une décision d'AG peut être contestable ou incontestable.

Une clause du règlement de copropriété est contestable, c'est à dire que sa contestation en justice est recevable, s'il est allégué la violation d'une disposition d'ordre public. Il y a

cependant une restriction : en principe, comme dit à l'article 12, la contestation d'une clause portant sur la répartition d'une charge de copropriété est irrecevable après un certain délai, avec toutefois une exception : si l'irrégularité est telle qu'elle entre dans le champ de l'article 43 et doit être reconnue non écrite.

La contestation d'une décision de l'AG n'est recevable que dans le délai de forclusion de deux mois (article 42) à l'exception toutefois des décisions dont l'irrégularité est telle qu'elles doivent être réputées non écrites (article 43).

L'arrêt de la cour de cassation du 28 novembre 2019 dit seulement que la contestation d'une clause de répartition des charges inscrite dans le règlement de copropriété est recevable même si elle résulte d'une décision de l'assemblée générale qui n'a pas été contestée pendant le délai de forclusion. Le tribunal doit alors examiner la régularité de la clause contestée et, dans le cas où elle contiendrait une irrégularité, décider, en fonction de la gravité de l'irrégularité, soit de rejeter la demande sur le fondement de l'article 42 ou de l'article 12 soit d'y faire droit en application de l'article 43.

[quote]La grille ne m'est pas opposable, c'est très clair vu tout ce que j'ai exposé et vos retours.[/quote]

Non seulement elle ne vous est pas opposable, mais on peut même dire qu'elle n'existe pas puisqu'on ne la trouve ni dans le règlement de copropriété ni dans un PV d'AG et que le syndic ne veut même pas vous la produire. Elle a donc été pondue par le syndic de son propre chef et elle est gardée confidentielle. C'est tout à fait extraordinaire. C'est un cas d'école. Au moins, dans le cas jugé par la cour de cassation le 28 novembre 2019, y avait-il une grille publiée et donc opposable à tous et cela fait toute la différence.

Le syndic a-t-il le droit de vous réclamer des charges de chauffage ?

Oui, indéniablement, puisque ces charges correspondent à une prestation de chauffage qui vous a été fournie.

Etes-vous tenu de payer le montant réclamé par le syndic ?

Non puisque le calcul de la répartition n'est pas justifié par une règle qui vous soit opposable.

Il y a tout de même une règle inscrite dans le RC qui vous est opposable : une répartition en fonction de la *surface de chauffe*. Resterait à mesurer cette surface de chauffe ou puissance installée. Le syndic n'étant pas à même de vous produire le résultat d'une telle mesure, il ne peut vous imposer le résultat d'un calcul dont il a de plus refusé de vous expliquer le principe.

Dans l'immédiat, je ne vois pour vous qu'une façon de faire, en manifestant votre bonne foi sans faire de concession sur vos droits. C'est de calculer vous-même, à titre provisoire en attente d'une régularisation ultérieure, votre quote-part de charges sur une estimation de votre « surface de chauffe » que vous aurez faite vous-même le plus honnêtement possible .

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](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 **Yukiko**, le **29/10/2020 à 15:44**

Simon,

Dans un précédent message, vous parliez d'un expert chargé de réaliser la grille. Désigné par qui ? A quelle fin exactement ? Ce peut être en vue de la proposer à l'assemblée générale ou en vue de l'ordonner par jugement.

[quote]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* ».[/quote]

Il faut donc remplacer le mot *imprescriptible* par le mot *contestable* et la phrase a du sens.

[quote]tout copropriétaire intéressé peut, à tout moment, faire constater l'absence de conformité des clauses du règlement de copropriété aux dispositions légales et faire établir une répartition des charges conforme à ces dispositions[/quote]



C'est une jurisprudence constante. Cela ne date pas de 2019. C'était déjà énoncé dans un arrêt du 12 juin 1991.

Mais cela ne s'applique pas à votre affaire parce qu'il n'est pas question de contester le règlement de copropriété mais simplement de le rendre aisément applicable en définissant une grille de répartition qu'il ne contient pas.

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]