



## Litige suite travaux en copropriété

Par **Rockmusik**, le **26/02/2025** à **17:44**

Bonjour,

Je suis président du Conseil Syndical de ma copropriété. Nous avons un litige avec le local commercial situé au rez de chaussée.

Nous avons récemment rénové les communs (sols, murs et plafonds de la cage d'escalier et des paliers). Ces travaux ont bien entendu été votés en AG et les appels de fonds effectués.

Le propriétaire du local commercial refuse de régler sa quote-part concernant ces travaux au motif qu'il a une entrée indépendante et qu'il n'a donc pas l'utilité du bâtiment. Il se base sur un article de notre règlement de copropriété qui stipule que "la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot" (Notre règlement ne parle donc que "d'utilité" et non "d'utilité objective" comme indiqué dans l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965)

Le Syndic a expliqué à cette personne que :

1- Dans le règlement de copropriété, il est bien mentionné qu'il a une quote-part pour ce type de travaux, donc qu'il doit les régler (je précise que ses compteurs d'eau et d'électricité sont dans le hall du bâtiment ce qui explique peut-être qu'il ait une quote-part pour le bâtiment)

2- Pour modifier sa participation aux charges, il faut un vote à l'unanimité des copropriétaires

J'aimerais donc savoir :

1- Si le propriétaire du local commercial est dans son droit en réclamant d'être exonéré du paiement de sa quote-part ?

2- Si, comme les travaux ont été votés, faits, et les appels de fonds effectués, il est possible de revoir rétroactivement la participation de ce copropriétaire ?

3- S'il est exact qu'il faut dans ce cas un vote à l'unanimité ou si, les travaux ayant été votés à l'article 24, il suffit également de voter l'exonération de ce copropriétaire à l'article 24 ?

En m'excusant pour ce texte explicatif un peu long et pour le fait de poser 3 questions, je vous remercie pour vos éclaircissements.

Cordialement,

Par **Lingénu**, le **26/02/2025** à **22:31**

Bonjour,

Les dépenses d'entretien sur les sols et les plafonds sont des charges visées au deuxième alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 :

*Ils [les copropriétaires] 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 14-2-1 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]

Le propriétaire du local commercial refuse de régler sa quote-part concernant ces travaux au motif qu'il a une entrée indépendante[/quote]

Litige classique mais la jurisprudence est bien établie. Il s'agit de charges d'entretien des parties communes auxquelles participent tous les copropriétaires indépendamment de l'utilité que peut présenter ces parties communes pour le copropriétaire qui voudrait contester.

L'argument de l'utilité ne vaut que pour les équipements : *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.*

[quote]

2- Si, comme les travaux ont été votés, faits, et les appels de fonds effectués, il est possible de revoir rétroactivement la participation de ce copropriétaire ?[/quote]

La répartition des charges se fait selon le règlement de copropriété. Ce copropriétaire peut contester la participation aux charges qui lui est demandée sur le fondement de l'article 45-1 du décret 67-223 du 17 mars 1967 : *L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.* En l'espèce, s'il conteste le tribunal lui donnera tort.

[quote]

3- S'il est exact qu'il faut dans ce cas un vote à l'unanimité ou si, les travaux ayant été votés à l'article 24, il suffit également de voter l'exonération de ce copropriétaire à l'article 24 ?[/quote]

La répartition des dépenses ne se vote pas en assemblée générale. La résolution peut rappeler quelle sera la répartition appliquée mais celle-ci doit être conforme au règlement de copropriété. Si une résolution stipule une répartition de dépense qui n'est pas conforme au règlement de copropriété et qu'elle est contestée en justice, le tribunal appliquera le règlement de copropriété et non la résolution votée en assemblée générale.