



Obligations dans une copropriété

Par **Pour**, le **06/06/2024** à **16:37**

Bonjour,

Je viens d'acheter une maison dans une copropriété de 10 maisons.

Une pompe de relevage des eaux usées est nécessaire pour 5 maisons, les 5 maisons restantes ne sont pas raccordées à cette pompe de relevage. Je ne suis pas concerné par cette pompe.

Peut-on nous obliger à payer l'entretien de cette pompe, est-ce légal ?

Merci

Par **Marck.ESP**, le **06/06/2024** à **16:49**

Bienvenue sur LegaVox

Si 5 maisons ne sont pas raccordées à la pompe de relevage des eaux usées, il est important de vérifier d'abord le règlement de la copropriété.

Normalement, leur participation devrait être exclue, car en principe, les frais d'entretien et de fonctionnement des équipements d'assainissement collectif doivent être supportés par les usagers qui en bénéficient

Par **Lingénu**, le **06/06/2024** à **16:59**

Bonjour,

S'il s'agit bien d'une copropriété, s'applique l'article 10 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 :

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.

Vous n'avez pas à participer aux frais entraînés par un équipement qui ne vous est d'aucune utilité.

Par **Pour**, le **06/06/2024** à **18:44**

Merci pour vos réponses.

Je vais approfondir le lecture du règlement de la copropriété.

Merci beaucoup

Par **beatles**, le **06/06/2024** à **21:16**

Bonsoir,

Conformément au II de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 le règlement de copropriété ne peut que concerner les terrains, les aménagement et les services communs à l'exclusion des lots qui ne sont pas des lots de copropriété mais des parcelles bâties ou non (lot de « lotissement ») :

[quote]

II.-A défaut de convention y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée **pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs**, la présente loi est également applicable :

1° A tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes ;

2° A tout ensemble immobilier qui, outre des terrains, des volumes, des aménagements et des services communs, comporte des parcelles ou des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs.

[/quote]

Cdt.

Par **Visiteur**, le **06/06/2024** à **21:37**

Bonsoir

Je ne vois pas le lien entre le post précédent et le sujet !

Un document utile, notamment le paragraphe 4-5-1-1 relatif à la notion d'utilité objective.

<https://www.lexbase.fr/encyclopedie-juridique/etude-les-charges-de-copropriete/5638899-5639638>

Par **janus2fr**, le **07/06/2024** à **06:40**

[quote]

Conformément au II de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 le règlement de copropriété ne peut que concerner les terrains, les aménagement et les services communs à l'exclusion des lots qui ne sont pas des lots de copropriété mais des parcelles bâties ou non (lot de « lotissement ») :

[/quote]

Bonjour,

En quoi cela répond-il à la question de Pour "Peut-on nous obliger à payer l'entretien de cette pompe, est-ce légal ?" ?

Par **Rambotte**, le **07/06/2024** à **07:39**

Bonjour.

Le document que vous avez en main est bien intitulé "règlement de copropriété" et non pas "cahier des charges" ni "règlement de lotissement" voire "statuts" ? Ce ne serait pas la première fois qu'une confusion soit faite, sans prendre garde au titre exact des documents.

Par **janus2fr**, le **07/06/2024** à **08:02**

Les copropriétés horizontales, cela existe...

Je suis moi-même copropriétaire dans une copropriété de 800 pavillons...

Par **Rambotte**, le **07/06/2024** à **08:18**

Bien sûr que ça existe. Mais les confusions sont tellement monnaie courante...

Des colotis en ASL qui parlent de leur "copropriété", c'est d'une banalité.

Donc dès qu'on a affaire à des maisons individuelles et qu'on nous parle de copropriété, la première chose à faire systématiquement, c'est de demander les intitulés exacts des documents détenus.

Par **beatles**, le **07/06/2024** à **09:03**

[quote]Je ne vois pas le lien entre le post précédent et le sujet ![/quote]

...et :

[quote]

Les copropriétés horizontales, cela existe...

Je suis moi-même copropriétaire dans une copropriété de 800 pavillons...

[/quote]

Rebelote !

Donnez-moi une loi et/ou un décret qui définiraient la copropriété horizontale ; personnellement je ne connais que la copropriété dite verticale définie par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967.

En revanche l'on pourrait avoir comme définition d'une dite copropriété horizontale le II de l'article 1 de la loi précitée où seuls les éléments communs sont en copropriété et que les dits lots fonciers ne sont pas des parties communes (*parcelles bâties ou non faisant l'objet de droits de propriété privés*).

Une nouvelle fois je vais vous redonner des liens d'arrêt du Conseil d'État :

- 21 juin 1993 ([n° 93272](#))

- 27 octobre 1993 ([n° 110375](#))

- 8 février 1999 ([n° 171946](#))

- 9 avril 2014 ([n° 338363](#))

Même [le notariat reconnaît](#) que la copropriété horizontale que vous défendez est illégale.

Donc que recherchez-vous en insistant alors que dans plusieurs sujets « identiques » je vous ai fourni à plusieurs reprises ces liens ?

Il semblerait que vous n'ayez toujours pas compris que dans une soi-disant copropriété horizontale seuls les éléments communs peuvent faire l'objet d'un règlement de copropriété et que pour ce qui est des lots, propriété des colotis, un cahier des charges peut régler les rapports entre-eux concernant les « parties privées » : c'est ce que rappellerait Rambotte ci-avant.

Par **janus2fr**, le **07/06/2024** à **09:11**

Personnellement, j'ai un acte de vente portant sur un lot de copropriété, comme tous mes voisins, et un règlement de copropriété écrit par un notaire. Pourquoi douterais-je d'être dans une copropriété ?

Par **beatles**, le **07/06/2024** à **09:48**

Parce que des notaires ont été condamnés pour avoir rédigé de tels actes comme le rappelle [ce lien ONB](#)... que je vous ai déjà donné à plusieurs reprises ainsi que cet arrêt de la Cour de cassation du 15 décembre 1993 ([pourvoi n° 91-12.645](#)) qui reprend l'article R.315-1 du Code de l'urbanisme évoqué ans les arrêts du Conseil d'État donnés dans ma précédente intervention.

Si vous ne perceutez toujours pas je ne vois pas quelles autres preuves je pourrais vous apporter alors, qu'à part un acte « douteux », vous n'en apportez aucune.

Pour les notaires condamnés je vous invite à consulter les arrêts de la 1ère chambre de la Cour de cassation, qui font foison, nonobstant les arrêts d'appel qui n'ont pas fait l'objet de pourvoi en cassation ni les arrêts de première instance qui n'ont pas fait l'objet d'un appel.

Par **janus2fr**, le **07/06/2024** à **09:53**

Donc, je peux arrêter de payer mes charges de copropriété ? Je dis quoi à l'huissier que le syndic va mandater ?

Par **beatles**, le **07/06/2024** à **10:00**

Vous faites ce que vous voulez sachant tout de même que vous ne pouvez pas vous faire justice vous-même... sauf si vous vous trouvez dans une situation identique à cet arrêt de la Cour de cassation du 2 mars 2005 ([pourvoi n° 03-16.731](#))... sachant qu'il doit exister au moins un élément commun pour payer des charges, sinon le II de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas supplétivement.