

A chaque partie commune spéciale, ses charges spéciales

L'article 3 alinéa 1 de la loi du 10/07/1965 énonce qu'une partie commune peut être affectée à l'usage ou à l'utilité soit de l'ensemble des copropriétaires (parties communes générales) soit de certains d'entre eux (parties communes spéciales), comme par exemple les escaliers d'un bâtiment. C'est au règlement de copropriété d'effectuer cette distinction.

Les juges de la Cour de cassation (Cass.3^e civ., 08/06/2011, n°10-15551, loyers et copr. Sept.2011, comm.255) sont venus confirmer une précédente jurisprudence (Cass.3^e civ., 03/06/2009, admin.oct.2009, p.56) en indiquant que toute création de parties communes spéciales devait avoir pour conséquence la création de charges communes spéciales avec des tantièmes spécifiques prévus par le règlement de copropriété.

Dans le cas d'espèce, le règlement de copropriété qualifiait la toiture-terrasse d'un bâtiment situé dans une copropriété composée de plusieurs immeubles de partie commune spéciale. Or, la décision d'assemblée générale portant sur la réalisation de travaux d'étanchéité de cette terrasse n'avait pas expressément fait mention de la répartition des dépenses y afférents en fonction de tantièmes spéciaux. Les juges ont considéré que malgré le manque de précision, il était nécessaire de répartir les frais liés à la réfection de l'étanchéité du bâtiment concerné seulement entre les copropriétaires possédant un lot dans ce dernier.

On peut toutefois noter que dans certains cas exceptionnels, il pourrait y avoir une spécialisation de charges sans parties communes spéciales. Par exemple lorsqu'un lot serait suffisamment indépendant des autres bâtiments de la copropriété pour justifier « *une répartition spéciale des charges relatives à l'entretien et à l'administration des parties communes de ces bâtiments et l'exonération du montant des travaux réalisés dans les autres* » (Cass.3^e civ., 01/02/2006, loyers et copr. Avril 2006, comm. n°85 p.20 « la spécialisation des charges de l'article 10 alinéa 2 de la loi du 10/07/1965 », Jean-Robert Bouyeure, admin.n°433 juin 2010).