



Qui paye les travaux?

Par **arnaud974**, le **17/03/2022 à 19:32**

Bonjour

Je suis propriétaire dans une copropriété où il y a 3 bâtiments A, B et C.

Des pigeons ont élu domicile sur le toit du bâtiment A et il a été voté la pose de pics anti-pigeon.

Etant propriétaire d'un logement dans le bâtiment B, j'ai demandé à ne pas payer.

Mais à l'AG il n'y avait quasiment que des propriétaires du bâtiment A et ils ont voté que tout le monde paiera (charges générales). J'étais la seule voix contre.

Si je conteste cette décision ai-je une chance de gagner où est-ce vraiment à tout le monde de payer?

Merci

Par **nihilscio**, le **17/03/2022 à 20:03**

Bonjour,

Généralement, dans une copropriété composée de plusieurs bâtiments, le règlement de copropriété stipule que les frais d'entretien des bâtiments sont répartis par bâtiment. Les parties communes d'un bâtiment sont alors des parties communes spéciales et leurs

correspondent des "charges spéciales bâtiment" comme en dispose l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1962.

S'il a été décidé des protections contre les pigeons sur toute la copropriété, il faut installer ces protections sur les trois bâtiments.

S'il a été décidé de n'installer des picots que sur le bâtiment A et qu'il y a bien une répartition des charges "bâtiment" par bâtiment, alors seuls les copropriétaires du bâtiment A auraient du voter et la dépense devra être répartie sur les seuls copropriétaires du bâtiment A. Dans ces conditions vous pouvez refuser de participer à la dépense.

Par **arnaud974**, le **17/03/2022** à **20:27**

Merci de votre réponse. Mais quelles démarches dois je faire à part contacter le syndic? Je dois contester en justice?

Par **nihilscio**, le **17/03/2022** à **21:02**

Vous pouvez vous contenter de faire savoir au syndic que la répartition des dépenses ne respecte pas le règlement de copropriété et que vous ne participerez pas à des dépenses auxquelles vous n'avez pas à participer.

L'article 45-1 du décret 67-223 du 17 mars 1967 dispose : *L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.* Vous êtes donc en droit de contester votre compte de copropriétaire au motif que la répartition des charges n'est pas conforme au règlement de copropriété quoi que l'assemblée générale ait décidé en ce qui concerne la répartition des charges. Pour recouvrer ce qu'il considèrerait comme un impayé de charges, le syndic, pris en la personne du syndic, devra demander en justice votre condamnation à payer. Vous répondrez alors en défense que la demande est injustifiée parce que non conforme au règlement de copropriété et à la loi du 10 juillet 1965 (article 6-2).

Par **arnaud974**, le **17/03/2022** à **21:20**

Merci de votre aide.