

Répartition des charges liées au frais de gardiennage

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit deux catégories de charges de copropriété et leur mode de répartition.

Ainsi, alors que l'alinéa premier fait référence aux dépenses « *entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun* » (tels que les ascenseurs, par exemple), qu'il faut répartir en fonction du critère de l'utilité objective, l'alinéa second fait référence aux charges dites « *générales* » « *relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes* » qu'il sera nécessaire de répartir au prorata des tantièmes de copropriété rattachés à chaque lot.

Les juges se sont une nouvelle fois vus saisis de la question de la qualification des charges liées au gardiennage.

Certains copropriétaires souhaitaient que soit appliqué l'alinéa premier de l'article 10 de la loi de 1965 considérant qu'ils ne bénéficiaient pas de l'intégralité des services pour lesquels le gardien était rémunéré du fait de l'existence de parties communes spéciales dans la copropriété justifiant le règlement de charges de copropriété exclusivement payées par les copropriétaires utilisant ces parties communes spéciales. Ces copropriétaires voulaient, a priori, une ventilation des frais de gardiennage afin de n'être redevables que de ceux dont ils bénéficiaient directement.

Les juges de la Cour de cassation (Cass.3^e civ., 13/12/2011, pourvoi n°10-28763) refusent cette interprétation et réaffirment que les frais occasionnés par le service de gardiennage s'entendent comme des frais relatifs à la conservation et l'entretien de l'immeuble qui doivent donc être répartis auprès des copropriétaires au prorata de leurs tantièmes : « *il est constant que les frais de gardiennage constituent des charges générales et que les copropriétaires sont tenus d'y participer proportionnellement aux valeurs relatives des parties comprises dans leurs lots* ».

Ceci s'explique par le fait que ces copropriétaires bénéficient indirectement de la plus-value liée au service de gardiennage (même en étant seulement propriétaire d'un garage, par exemple).