

*Extraits*

Aux termes de l'article 10 de la loi 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 que ceux-ci présentent à l'égard de chaque lot.

Cette utilité doit être entendue comme conséquence de la possibilité objective de bénéficier de ces services ou éléments.

Elle est nulle si le raccordement à l'installation collective s'avère techniquement impossible.

C'est au syndicat des copropriétaires demandant le paiement de charges d'entretien de la VMC qu'il appartenait de démontrer que le raccordement du lot n° 4 à cet équipement était techniquement possible.

Le syndicat se contente d'affirmer que ce raccordement l'était, relevant notamment que les lots 2 et 3 appartenant également à Monsieur Lacour, bien au contraire de contester la possibilité d'un raccordement, a demandé au syndic de l'effectuer.

Toutefois, le syndicat, s'il rappelle cette demande, n'y a jamais déféré, alors que le raccordement du lot n° 4 à la VMC ne pouvait être fait sans son accord et son intervention, s'agissant d'une partie commune.

Il n'apporte même aucune pièce justifiant de la faisabilité de la pose de l'installation dans des conditions raisonnables, ni trop onéreuses, ni de nature à compromettre l'équilibre de l'installation existante.

L'absence de délivrance de cette preuve conduit à considérer comme inutile l'installation de la VMC pour le lot n° 4.

La clause du règlement de copropriété qui, contrairement au critère d'utilité, contraint le lot n° 4 à participer à l'entretien de la ventilation mécanique contrôlée sera réputée non écrite.

Le jugement sera en conséquence infirmé en ce qu'il a débouté Monsieur Lacour de sa demande en dispense de participation aux charges d'entretien de la VMC.