



Charges imputée sur des lots inexistants

Par **grimaldi**, le **07/11/2010** à **22:08**

Bonjour,

En 1982, j'ai des parties d'un lot 81 à l'état de division d'une copro. Etant 2 acheteurs, le lot devait être divisé après la vente. La Copro a refusé cette division pendant 18 ans... donc ni moi ni l'autre acheteur n'avons payé de charges pour ce lots qui en fait était indivisible car frappé d'un jugement de destruction : modifié sans permis de construire.

En 1999, la Copro voyant que personne ne bougeait du côté de la DDE nous propose d'accepter de diviser ce lot 81 en 82.82.84.85, à condition que dès après cette division nous acceptions de payer nos charges : nous acceptons bien entendu.

Pendant toutes ces années, ces parties de l'immeubles étaient restées brute de décoffrage. La remise en chantier des lieux a ravivé la procédure et je me suis vu traduit en correctionnelle. De ce fait, la division du lot n'a pu se faire et a été mise en suspens. Ce n'est qu'après une relaxe obtenue en 2005, et après prescription du jugement intervenu contre le promoteur, que la copro divisera le lot 81 en sous lots et les enregistrera à l'état de division. Suite à cela, cette copro me demande de payer des charges depuis 1999 en avançant que j'étais d'accord. Moi j'objecte qu'on me demande de payer des charges pour des lots dont il était impossible de jouir (décision de la DDE jusqu'à l'issue du procès), mais aussi que ces lots n'avaient pas d'existence à l'état de division. La copro objecte que chaque année je validais l'état des charges sans les discuter... je réponds que je n'avais pas à m'y opposer vu qu'ils n'avaient pas d'existence, et qu'aucune sommation ne m'était faite. Toutefois, dès après la modification de l'état de division, la copro m'a assigné en paiement des charges de 99 à 2006... moi je n'ai payé qu'à dater de l'existence réelle des lots en question.

Pour obtenir gain de cause dans sa procédure, la copro invoque un compte rendu d'AG de 2007, où dans le rapport d'une question débattue, il a été rajouté que j'étais d'accord pour payer tous mes arriérés de charges... Je n'ai pas vu ce détail car il était inclus dans un paragraphe concernant un point débattu qui ne m'intéressait pas. J'avais été présent à cette assemblée et rien n'avait été débattu ni voté dans ce sens ni même à l'ordre du jour. La loi prévoit que ce dont il a été débattu hors assemblée générale et qui n'était pas à l'ordre du jour n'a pas de caractère décisif. J'ai été condamné en 1ère audience. Que dire et

comment me défendre en appel ?