

---

## FICHE N° 11 - LES CHARGES COMMUNES DE COPROPRIETE

---

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que :

*« 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 ces services et éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.*

*Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, tels que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.*

*Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges. »*

L'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que :

*« Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation. »*

### 1. Les catégories de charges de copropriété

#### a. les charges relatives à la conservation, à l'entretien, à l'administration des parties communes

Il s'agit des charges de maintenance des parties communes de l'immeuble : gros oeuvre, canalisation, étanchéité, frais d'éclairage des parties communes, frais de nettoyage des parties communes, primes d'assurance de l'immeuble, les honoraires du syndic de la copropriété etc... Dans un ensemble comprenant plusieurs immeubles, ces charges peuvent être réparties par bâtiment.

Tous les copropriétaires participent à ces charges *en proportion de leurs tantièmes de copropriété*. Un copropriétaire ne peut prétendre se dispenser de leur paiement au motif que les dépenses effectuées ne présenteraient aucune utilité pour son lot.

#### b. les charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipements communs

Il s'agit des charges de chauffage collectif, d'ascenseurs, d'antenne collective de télévision, installation collective de distribution ou de production d'eau chaude, installation d'appareil d'éclairage des parties communes etc.. Ces charges recouvrent les dépenses de fonctionnement ou d'entretien mais aussi les dépenses entraînées par la

remise en état, le remplacement, la réfection ou la mise en conformité des équipements.

Ces charges frappent les copropriétaires inégalement. Elles sont déterminées en fonction de la situation concrète du lot de copropriété. Ces charges ne sont dues que dans la mesure de l'utilité des équipements ou services pour le lot considéré. Mais un copropriétaire est tenu de participer aux charges d'un service collectif ou d'un élément d'équipement commun dès lors qu'il a la possibilité d'en bénéficier. Un copropriétaire ne peut se dispenser ou être dispensé de payer ces charges aux motifs qu'il n'utilise pas ces services ou équipements collectifs.

### 2. Les charges communes spéciales

L'article 24 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que :

*« Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces propriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses. »*

Cet article prévoit la possibilité de ne faire supporter que par certains copropriétaires seulement les dépenses afférentes à telle ou telle partie commune ou éléments d'équipement commun.

#### a. Origine :

L'institution de répartition de charges spéciales ne peut résulter que du règlement de copropriété ou en cours de la vie de la copropriété d'une décision unanime de l'assemblée générale de la copropriété.

#### b. Cas de figures :

Il peut y avoir des charges spéciales lorsque :

- lorsqu'il y a création d'un syndicat secondaire : les charges sont alors spécialisées par bâtiment (article 27 de la loi du 10 juillet 1965) ;
- lorsqu'une partie commune ne présente en fait d'utilité que pour certains lots : la spécialisation des charges est la conséquence normale de la création de parties communes spéciales à certains copropriétaires ;
- lorsque la copropriété comprend plusieurs bâtiments : il est alors indispensable de prévoir une répartition des charges par bâtiment.

### 3. L'état de répartition des charges

Le règlement de copropriété fixe la part incombant à chaque lot de copropriété dans chaque catégorie de charges dans l'état de répartition des charges.

L'article 1 du décret du 17 mars 1967 décret d'application de la loi du 10 juillet 1965 dispose que :

*« Le règlement de copropriété mentionné par l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée comporte les stipulations relatives aux objets visés par l'alinéa 1<sup>er</sup> dudit article ainsi que l'état de répartition des charges prévu au dernier alinéa de l'article de ladite loi.*

*Cet état définit les différentes catégories de charges et distingue celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments d'équipement communs et celles entraînées par chaque service collectif. »*

Le règlement de copropriété fixe la part incombant à chaque lot de copropriété dans chaque catégorie de charges : « l'état de répartition des charges ». Le règlement de copropriété est remis à chaque nouveau copropriétaire par le notaire lors de l'achat de son lot de copropriété.

*La répartition des charges peut être modifiée uniquement par les copropriétaires par un vote à l'unanimité en assemblée générale.*

### 4. La consultation des pièces justificatives de charges

#### a. Le droit à consultation du conseil syndical

L'article 21 alinéas 3 et 4 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que :

*Le conseil syndical « .... peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.*

*Il reçoit, en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat. »*

L'article 26 du décret du 27 mars 1967 dispose que :

*« Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.*

*Il peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à*

*l'article 25 a de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 21 du présent décret.*

*Un ou plusieurs membres du conseil syndical, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories de documents mentionnés au troisième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965. »*

Seuls les membres du conseil syndical, dans le cadre de leur mission de contrôle et d'assistance du syndic peuvent demander à prendre connaissance et copie, au bureau du syndic ou « au lieu arrêté en accord avec lui » de toutes « pièces et documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété ». Cette mission de contrôle est remplie par « un ou plusieurs membres du conseil syndical ». Ils devront être « habilités à cet effet » par le conseil syndical.

#### b. Le droit à consultation des copropriétaires

L'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que :

*« Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale. Celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical ; toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour. »*

L'article 9, alinéas 1 et 2 du décret du 17 mars 1967 dispose que :

*« La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. A défaut de stipulation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion. La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 ».*

*Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long. »*

- Seuls les titulaires du droit de copropriété sur le lot ont un droit d'accès aux pièces justificatives des charges communes.
- Le copropriétaire dispose de ce droit uniquement lorsque l'assemblée est « appelée à connaître des comptes ».
- Les copropriétaires ont accès « aux factures, aux contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges. »
- Les modalités de consultation sont « définies par l'assemblée générale ». Ce droit à consultation doit être ouvert « pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci » et les pièces doivent être tenues à la disposition des copropriétaires soit « au moins un jour ouvré », soit au jour où le syndic reçoit le conseil syndical.
- Un copropriétaire peut « manifester » son opposition aux modalités de consultation définies par l'assemblée générale au cours de cette même assemblée. Le copropriétaire « opposant » a le droit de consulter les pièces indépendamment du conseil syndical mais il devra se rendre chez le syndic le même jour que le conseil syndical.

## 5. L'action en révision de la répartition des charges communes

L'article 12 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que :

*« Dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier, chaque propriétaire peut poursuivre en justice la révision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart, ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges. »*

*Cette action peut également être exercée par le propriétaire d'un lot avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot intervenue depuis la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier. »*

Cette action suppose que la répartition des charges prévue par le règlement de copropriété ait été calculée en application des critères posés par l'article 10 et 5 de la loi du 10 juillet 1965 mais de façon erronée : le quantum de charges d'un lot étant d'un montant tel que la répartition s'avère lésionnaire.

### a. Conditions de l'action :

- Importance de la lésion : la lésion doit être de plus du quart par rapport à l'application normale de l'article 10, que ce soit en plus ou en moins. L'appréciation de la lésion se fait en comparant les charges d'un lot par rapport aux charges que devrait supporter ce lot si les critères de répartition posés par les articles 10 et 5 de la loi de 1965 étaient respectés (Cassation Civile 3° 5 décembre 1972).
- Délai : cinq ans à partir de la publication du règlement de copropriété.

### b. Procédure :

La demande est portée devant le tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble en application de l'article 62 du décret qui dispose :

*« Tous les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 et du présent décret sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble. »*

Le demandeur est celui qui invoque la lésion de plus du quart.

Le défendeur est :

- le syndicat si le demandeur prétend que sa contribution est supérieure de plus du quart à ce qu'elle devrait être en application de l'article 52 du décret du 17 mars 1967 :

*« L'action en justice visée à l'article 12 de la loi du 10 juillet 1965 est intentée à l'encontre du syndicat lorsqu'elle est fondée sur le fait que la part, dans l'une ou l'autre des catégories de charges incombant au lot du demandeur, est supérieure de plus d'un quart à celle qui résulterait d'une répartition conforme à l'article 10 de cette loi. »*

- un ou plusieurs copropriétaires si le demandeur prétend que sa contribution est inférieure de plus du quart à ce qu'elle devrait être en application de l'article 53 du décret du 17 mars 1967 :

*« Si la part d'un copropriétaire est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, l'action en justice visée à l'article 12 de ladite loi est intentée à l'encontre de ce copropriétaire. »*

*A peine d'irrecevabilité de l'action, le syndicat est appelé en cause. »*

Le syndicat devra alors être appelé dans la cause, et le syndic devra aviser chaque copropriétaire, qui pourra intervenir à l'instance.

### c. Effets

Le tribunal fait réaliser une expertise et se place pour procéder à la nouvelle répartition des charges à la date d'établissement du règlement de copropriété.

La nouvelle répartition des charges prend effet au jour du jugement. Le jugement a autorité de la chose jugée à l'égard de tous et n'a d'effet que pour l'avenir.

Le copropriétaire lésé peut obtenir des dommages et intérêts pour résistance abusive du syndicat.

## 6. L'action en nullité de la répartition des charges communes

L'action en nullité concerne les répartitions des charges dont les bases de calcul sont contraires aux règles de calcul prévu par les dispositions d'ordre public (articles 5 et 10 de la loi du 10 juillet 1965) et qui à ce titre doivent être réputées non écrites en application de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 :

*« Toutes clauses contraires aux dispositions des « articles 6 à 37 », « 42 et 46 » et celles du règlement d'administration publique prises pour leur application sont réputées non écrites.*

*Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition. »*

### a. Conditions

- Pour les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes : l'action en nullité est admise lorsque leur calcul a été effectué en violation des dispositions de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 et les clauses correspondantes du règlement doivent être réputées non écrites (Cassation Civile 6 mars 1991).

- Pour les charges afférentes aux services collectifs et éléments d'équipements communs : l'action en nullité est admise lorsqu'il y a discussion sur le principe de la participation aux charges :

- lorsque le règlement impose une participation aux charges alors que le service ou l'élément d'équipement n'a aucune utilité pour le lot considéré ;
- lorsque le règlement exonère un lot de toute participation aux charges d'un service ou élément d'équipement qui présente pour lui une utilité ;
- lorsque le calcul ne tient aucun compte du critère de l'utilité (ex : répartition de charges d'ascenseur sans coefficient de progressivité en fonction des étages).

S'il y a discussion sur le quantum, il faut agir en révision.

### b. Délais :

La jurisprudence récente considère que l'action en nullité est imprescriptible.

### c. Effets :

Le juge qui annule une répartition de charges irrégulières est en droit de procéder à la nouvelle répartition. Cette répartition ne vaut que pour le futur, la décision du juge n'étant pas rétroactive. Les copropriétaires doivent pour le passé payer les charges sur les bases anciennes.