



Formation du 24 avril 2025

La répartition des charges

Marie Brûlon, juriste

Merci de couper vos micros





LA REPARTITION DES CHARGES

Il existe deux catégories de charges communes :

- **Les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun;**
- **Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales.**

Les charges communes de chacune des catégories sont calculées différemment :

- **En fonction de l'utilité objective des équipements et des services pour le lot considéré;**
- **En fonction de la consistance, superficie et situation du lot concerné sans tenir compte de l'usage du lot pour les charges de conservation, entretien et administration de l'immeuble.**

Les différents types de charges

- Charges communes et charges privatives
- Exception: les charges communes imputables à un seul copropriétaire

Les charges imputables à un seul copropriétaire: article 10-1 loi du 10 juillet 1965: Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

- a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire...;
- b) Les frais et honoraires du syndic afférents aux prestations effectuées au profit de ce copropriétaire. (état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot,)
- c) Les dépenses pour travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives;
- d) Les astreintes, fixées par lot, relatives à des mesures ou travaux prescrits par l'autorité administrative compétente ayant fait l'objet d'un vote en assemblée générale et qui n'ont pu être réalisés en raison de la défaillance du copropriétaire.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Charges communes particulières

- Charges communes spéciales et charges communes générales article 6-2 loi du 10 juillet 1965: Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles

- Charges des parties communes à jouissance privative:
Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte.



le règlement

- **C'est dans le règlement de copropriété que l'on trouve la définition des charges, la méthode de calcul et la grille de répartition des charges.**
- **Le syndic ne peut pas inventer de grille de répartition des charges.**
- **Le règlement de copropriété peut prévoir des charges générales pour tous les copropriétaires et des charges spéciales pour seulement certains groupes de copropriétaires.**
- **Il existe deux possibilités de modifier les charges : par l'accord de l'assemblée générale ou par voie judiciaire.**



Modification de la répartition des charges

I- La modification conventionnelle de la répartition des charges

II- La modification judiciaire de la répartition des charges

III- Les conséquences de la modification de la répartition des charges



I- La modification conventionnelle des charges

A- Principe

- Article 11 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 : « *La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.* »
- Exemple : Il y a modification de la répartition des charges si l'assemblée met à la charge d'un copropriétaire les travaux de réfection de la terrasse située au-dessus du garage, alors que le règlement dispose que les charges générales comprennent les « frais d'entretien et de réparation des terrasses. » CA PARIS 27 septembre 2007



I- La modification conventionnelle des charges

B- Exceptions

➤ Les travaux décidés par l'assemblée générale

Article 11 alinéa 1 : « Toutefois, lorsque des travaux (...) sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité »

- La loi ne précise ni la nature, ni l'objet des travaux
- La modification ne sera possible que si les travaux ont été autorisés par l'assemblée générale
- La modification des charges doit être nécessaire
- Elle se vote à la même majorité que celle votant les travaux



I- La modification conventionnelle des charges

B- Exceptions

➤ Les actes d'acquisition ou de disposition

Article 11 de la loi : « Toutefois, lorsque (...) des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité ».

- **Actes exceptionnels qui mettent en cause le patrimoine de la copropriété (vente ou achat de parties de l'immeuble)**
- **Modification des charges rendues nécessaires par les actes**
- **Modification des charges votée à la même majorité que les actes**



I- La modification conventionnelle des charges

B- Exceptions

➤ Aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions de lots

Article 11 alinéa 2 de la loi : « *En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée dans le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24. »*

- La division d'un lot entraîne la disparition du lot initial au profit de différents lots issus du fractionnement
- La modification sera nécessaire lorsque les nouveaux lots créés seront vendus
- La majorité est celle de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.(majorité des voix exprimées des participants à l'AG)



I- La modification conventionnelle des charges

B- Exceptions

➤ Le changement d'usage

Article 25 e) de la loi : « *La modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et éléments d'équipement commun rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives* »

- **Le changement d'usage doit être conforme à la destination de l'immeuble et ne peut porter atteinte aux droits des autres copropriétaires**
- **Le changement d'affectation du lot doit être effectif**
- **Seule la répartition relative aux services collectifs et éléments d'équipement commun change**
- **Exemples: transformation de cave en locaux d'habitation, de logement en bureau...**



I- La modification conventionnelle des charges

B- Exceptions

➤ Répartition des charges contraire à l'ordre public

- Toute clause contraire à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 est réputée non-écrite
- Cette action est imprescriptible
- La jurisprudence a reconnu que l'assemblée générale pouvait déclarer une répartition des charges comme étant non-écrite :
«l'assemblée générale des copropriétaires est l'organe habilité à modifier le règlement de copropriété; l'article 43 (de la loi) n'exclut pas le pouvoir de cette assemblée générale de reconnaître le caractère non-écrit d'une clause » Cass, 3^{ème} civ, 10 septembre 2020 (19-17.045)
- La reconnaissance de l'inexistence de la clause n'a d'effet que pour l'avenir



I- La modification conventionnelle des charges

C- L'intervention d'un juge

Article 11 alinéa 3 de la loi : « A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus aux alinéas précédents, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition des charges rendues nécessaires. »

- Ne s'applique pas au changement d'usage, mais seulement au cas des travaux, acquisition ou vente de parties communes, ou division d'un lot
- Saisine de l'assemblée générale est un préalable obligatoire
- Tout copropriétaire peut agir en justice, dans un délai de 5 ans à partir du refus de l'assemblée générale, pour faire rectifier la répartition des charges



II- Modification judiciaire de la répartition des charges

A- Action en révision pour lésion

Article 12 de la loi :

« Dans les 5 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 correspond 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 ».

- Ouvre la possibilité de demander en justice la révision de charges
- Si les bases impératives de la répartition fixée à l'article 10 ont été respectées mais mal calculées



II- Modification judiciaire de la répartition des charges

A- Action en révision pour lésion

Conditions pour l'application de l'action :

- **La lésion doit être de plus du quart**
- **L'appréciation de la différence doit se faire par rapport à une répartition idéale conforme à l'article 10 pour le lot en question**
- **Toutes les catégories de charges sont concernées**



II- Modification judiciaire de la répartition des charges

A- Action en révision pour lésion

- Qui peut agir ?

Article 52 du décret du 17 mars 1967 : « L'action en justice est 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 ».

Article 53 dudit décret : « 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 ».

- Dans quel délai ?

5 ans à compter de la publication du règlement de copropriété

Ou

2 ans à compter de la première mutation à titre onéreux





II- Modification judiciaire de la répartition des charges

A- Action en révision pour lésion

Quelles sont les effets si l'action est recevable?

Nouvelle répartition des charges applicable au jour de la décision de justice exécutoire

Le copropriétaire lésé peut obtenir des dommages et intérêts pour résistance abusive du syndicat ou agir contre le promoteur auteur de la répartition lésionnaire (CA Paris 24 janvier 2018 12/16722)

Publication au Fichier immobilier



II- Modification judiciaire de la répartition des charges

B- Action en nullité des charges

Article 43 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1^{er}, 1-1,4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non-écrites. Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, réputé non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition. Cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive ».

Exemples : Dispense totale d'un lot des charges générales, ou répartition des charges d'un élément d'équipement commun réparti sur une base autre que celle de l'utilité présentée par cet élément

Exemption de frais de ravalement pour un lot commercial

La nullité peut être demandée pour tous types de charges.



II- Modification judiciaire de la répartition des charges

B- Action en nullité des charges

- Qui peut demander ?

Tout copropriétaire;

Ou le syndicat des copropriétaires.

La partie qui fera cette action judiciaire devra apporter la preuve que les critères d'ordre public ont été méconnus.

- Quel délai pour faire l'action ?

L'action est imprescriptible -Cass.3^e civ 28 janvier 2016 : « Tout copropriétaire peut à tout moment faire constater l'absence de conformité aux dispositions de l'article 10 alinéa 1 et 2, de la répartition des charges qui peut résulter du règlement de copropriété, sa modification ultérieure ou une décision d'assemblée générale »



II- Modification judiciaire de la répartition des charges

B- Action en nullité des charges

La notion de non-conformité peut être appliquée aux grilles adoptées en assemblée générale : ainsi l'action n'est pas enfermée dans le délai de l'article 42 lorsque l'illégalité des charges provient d'une décision d'assemblée générale (Cass, 3^e civ, 27 septembre 2000 n° 98-22.792).

Cette action est recevable même pour une copropriétaire qui avait voté pour l'adoption de la grille de répartition illégale et qui la conteste des années plus tard (Cass, 3^e civ, 28 novembre 1019 n18-15.307).

Quels sont les effets ?

- **Le juge déclare non-écrite la répartition des charges illégale contestée;**
- **Le juge procède à une nouvelle répartition des charges sur rapport d'un expert préalablement nommé et ordonne la publication de ce jugement au fichier immobilier;**
- **La nouvelle répartition des charges prendra effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision définitive est intervenue. Une décision définitive est une décision qui ne peut plus faire l'objet de recours en justice.**



II- Modification judiciaire de la répartition des charges

B- Action en nullité des charges

➤ **Non rétroactivité de la nouvelle répartition des charges :**

« La décision qui constate qu'une clause est réputée non-écrite ne vaut que pour l'avenir, et plus précisément à la date à laquelle la décision acquiert l'autorité de la chose jugée » (Cass, 3^e civ, 09 septembre 2021 n° 20-15.608).

Il n'y a donc pas de remboursement de charges payées sur le fondement de la clause litigieuse.



III- Les conséquences de la modification de la répartition des charges

- **La modification ne s'applique que pour l'avenir**
- **Elle s'applique dès l'adoption par l'assemblée générale, sauf précision contraire**
- **Elle doit être publiée au fichier immobilier pour être opposable aux futurs acquéreurs**
- **Le syndic sera tenu d'appliquer cette nouvelle répartition des charges**



Merci de votre attention

Association des Responsables de Copropriété

– 7 rue Thionville, 75 019 PARIS

– Tel : 01.40.30.12.82

– juridique@arc-copro.fr

– <http://arc-copro.fr>

