

# Les tantièmes de propriété et les tantièmes de charges : Définitions, modification...

# PLAN DE L'EXPOSE

## **Introduction**



I / Ne pas confondre les tantièmes de propriété et les tantièmes de charges : des concepts et des utilisations différentes

II / La modification des tantièmes de charges

**A / Le principe général : la nécessité d'un vote à l'unanimité**

**B / La modification des tantièmes de charges consécutives à un changement de la situation juridique ou matérielle affectant un ou plusieurs lots**

1 – La réalisation de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition

2 – La modifications des charges entraînées par les équipements communs à la suite d'un changement d'usage de parties privatives

**C / La modification des charges liée à une erreur ou une non-conformité aux dispositions de la loi de 1965**

1 – La révision judiciaire des tantièmes de charges dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier pour répartition lésionnaire

2 – Dans le cadre d'une adaptation du règlement de copropriété

3 – A la suite d'une action visant à faire réputer non-écrite une clause du règlement de copropriété

**D / Quelle date de prise d'effet de la nouvelle répartition des charges ?**

III / La modification des tantièmes de propriété

# INTRODUCTION



Les syndicats des copropriétaires, représentés par leur syndic, sont amenés à engager de nombreuses dépenses, qu'il s'agisse de l'assurance du syndic, du salaire du gardien, du contrat d'entretien de l'ascenseur, ou encore des honoraires du syndic.

Ces dépenses sont réparties selon des tantièmes de charges qui doivent être affectés à chaque lot de copropriété. Les tantièmes de charges revêtent par conséquent un intérêt majeur en ce qu'ils déterminent la part de dépense que supportera chaque copropriétaire, et il n'est pas rare que des contestations s'élèvent sur le nombre de tantièmes prétendument trop faible dont serait doté l'appartement du voisin ou encore le commerce du rez-de-chaussée...

## I/ Ne pas confondre les tantièmes de charges et les tantièmes de propriété

- La loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 ne parlent pas expressément de « tantièmes » ou de « millièmes », qui sont des expressions utilisées en pratique, mais de « **quote-part de parties communes** » (article 5 de la loi de 1965) et de « **quote-part dans chacune des catégories de charges** » (article 10).
- S'agissant des parties communes, rappelons tout d'abord que d'après l'article 4 de la loi de 1965, les parties communes sont l'objet d'une propriété divise (partagée) entre les copropriétaires. Elles peuvent être spéciales (partagées entre certains copropriétaires uniquement) ou générales (partagées entre tous les copropriétaires).
- Ainsi, les quotes-parts de parties communes représentent la fraction de droits indivis détenus sur les parties communes qui est attachée à chaque lot.

## I/ Ne pas confondre les tantièmes de charges et les tantièmes de propriété

- Le mode de calcul de ces « tantièmes » de propriété est indiqué par l'article 5, qui précise que la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est :
- « Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part de parties communes tant générales que spéciales 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. »
- Cet article prévoit en outre que cette règle **n'est pas impérative** et qu'il est ainsi tout à fait possible de retenir d'autres critères.

# I/ Ne pas confondre les tantièmes de charges et les tantièmes de propriété

- Les « tantièmes » de charges, visés par l'article 10, doivent être calculés en suivant les critères exposés par l'article 5.
- La différence tient au fait que ces critères doivent être appliqués **impérativement** ; il n'est donc pas possible de retenir une autre méthode.
- Partant de ce principe, il est possible que les tantièmes de charges diffèrent des tantièmes de propriété dès l'établissement du règlement de copropriété.
- Ex : un immeuble situé dans un quartier très commerçant, où les lots du rez-de-chaussée à usage commercial ont, proportionnellement à leur superficie, une valeur vénale bien plus importante que les logements situés en étage.
- Peu souhaitable en pratique et peu rencontré de nos jours.

## I bis / Des usages différents entre les tantièmes de propriété et de charges

Les quotes-parts de parties communes sont utilisées notamment pour :

- déterminer le nombre de voix dévolues à chaque lot,
- répartir le produit d'une vente de parties communes,
- Répartir une indemnité d'assurance en cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble par suite d'un sinistre, non suivi de reconstruction.

Tandis que les quotes-parts de charges communes sont utilisées pour répartir les dépenses engagées par le syndicat des copropriétaires.

Les tantièmes de propriété sont marqués par le principe d'intangibilité : par principe, on ne peut les modifier qu'à l'unanimité des voix de l'ensemble des copropriétaires, sous certaines réserves vues en dernière partie de l'exposé.

# I / Des usages différents entre les tantièmes de propriété et de charges

Les règlements de copropriété publiés à partir du 31 décembre 2002 doivent indiquer « les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges. » (article 10 de la loi de 1965).

- Application des 3 critères par les géomètres : **consistance – superficie - situation**
- Situation dans l'immeuble, étage élevé ou RDC, suivant la présence ou non d'un ascenseur, ensoleillement, etc.
- Consistance : s'agit-il d'une cave, d'un garage, d'un logement, mansardé ou non ?, présence éventuelle d'un balcon, hauteur de plafond, mansardé ? Les coefficients seront ainsi différents. La qualité physique des matériaux pourrait aussi être retenue s'il existe des disparités au sein même de la copropriété.



# I / Des usages différents entre les tantièmes de propriété et de charges

Attention : il existe deux grandes catégories de tantièmes de charges :

- Les charges communes générales, réparties suivant les critères exposés précédemment ;
- Les charges entraînées par les services collectifs et éléments d'équipement commun, « **qui doivent être réparties en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées** » (article 10, deuxième alinéa, loi de 1965).

Exemples types : charges d'ascenseur, charges de chauffage, tapis d'escalier, appareils de production d'eau-chaude, climatisation... Mais pas les charges liées à l'employé ou gardien d'immeuble (jurisprudence).

Discussion possible pour les charges liées aux services de sécurisation et de surveillance de la copropriété. Idem pour charges de portail. Approche au cas par cas.

# **I / Des usages différents entre les tantièmes de propriété et de charges**

- Les règlements de copropriété antérieurs à la loi du 10 juillet 1965, prenant appui sur la loi du 28 juin 1938 relative au statut de « la copropriété des immeubles divisés en appartement », ne font pas forcément cette distinction, l'article 6 de cette loi de 1938 prévoyant à ce titre que :
- « Dans le silence ou la contradiction des titres, les droits et les charges des parties communes se répartissent proportionnellement aux valeurs respectives des fractions divisées de l'immeuble eu égard à leur étendue et à leur situation ».

## **II / La modification des tantièmes de charges**

### **A / Le principe général : exigence de l'unanimité**

L'article 11 de la loi de 1965 prévoit que, par principe, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Il s'agit d'une condition particulièrement drastique car un vote à l'unanimité correspond, en matière de copropriété, à un vote favorable exprimé par chaque copropriétaire, tel que cela a été jugé par la Cour de cassation.

L'absence ou l'abstention d'un copropriétaire à l'assemblée générale fera ainsi échec à cette unanimité. En pratique, il s'agit donc d'un vote qui peut vite s'avérer impossible à obtenir...

Cette exigence d'unanimité comporte toutefois de nombreuses exceptions prévues par le législateur.

## **II / La modification des tantièmes de charges**

### **B / La modification des charges consécutives à un changement de la situation juridique ou matérielle affectant un ou plusieurs lots**

#### **1 – La réalisation de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition**

- Il s'agit des hypothèses où des travaux auraient été réalisés par le syndicat des copropriétaires, par un copropriétaire autorisé en assemblée générale (ce dernier point a été reconnu par la Cour de cassation), ou encore en cas d'actes d'acquisition ou de disposition (les actes de disposition renvoient pour l'essentiel à des actes de vente de parties communes consentis par le syndicat).
- Dans ces hypothèses, l'immeuble a subi une transformation de ses équipements ou de son périmètre, ou encore de son volume par rapport à son état initial.
- En pratique, cela correspond aux cas où, par exemple, un ascenseur est installé au sein de la copropriété, à une vente de parties communes, à la pose de compteurs individuels d'eau, ou encore à la création de nouveaux lots privatifs à la suite de l'exercice d'un droit de surélévation par le syndicat des copropriétaires...

## II / La modification des tantièmes de charges

### **B / La modification des charges consécutives à un changement de la situation juridique ou matérielle affectant un ou plusieurs lots**

#### 1 – La réalisation de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition

- Dans ces conditions, il est prévu que la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale **statuant à la même majorité (que celle à laquelle les travaux ou lesdits actes d'acquisition ou de disposition ont été votés)**.
- Si les copropriétaires n'arrivaient pas à se mettre d'accord sur une nouvelle grille de tantièmes de charges, il est également prévu par l'article 11 que tout copropriétaire pourra saisir le tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition des charges rendue nécessaire. En pratique, le juge nommera un géomètre-expert qui sera chargé d'établir un nouveau tableau de répartition ; une opération qui s'avérera en définitive plus onéreuse que si les copropriétaires avaient pu se mettre d'accord en assemblée générale...
- Dernier cas : aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions de lot (applicable que pour les lots issus de la division).

## **II / La modification des tantièmes de charges**

### **B / La modification des charges consécutives à un changement de la situation juridique ou matérielle affectant un ou plusieurs lots**

#### **2 – La modification des charges entraînées par les équipements communs à la suite d'un changement d'usage de parties privatives**

- L'article 25 e) de la loi de 1965 : qui ne s'applique en réalité qu'aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, visées par l'article 10 de la même loi.
- Cet article prévoit ainsi que ces charges doivent être réparties suivant le critère de « l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées. »
- L'exemple type correspond à la situation où un lot, à usage d'habitation, est, conformément au règlement de copropriété, ou en vertu d'une autorisation octroyée en assemblée générale, transformé en un cabinet d'exercice d'une profession libérale, telle qu'un cabinet d'avocats ou un cabinet de psychologues par exemple.

## **II / La modification des tantièmes de charges**

### **B / La modification des charges consécutives à un changement de la situation juridique ou matérielle affectant un ou plusieurs lots**

#### **2 – La modification des charges entraînées par les équipements communs à la suite d'un changement d'usage de parties privatives**

- De telles activités peuvent engendrer des allers et venues fréquents de clients ou de patients, si bien que les charges liées à l'utilisation de l'ascenseur (électricité, frais de maintenance liés à l'augmentation de la fréquence des pannes...) peuvent ainsi s'accroître, et le législateur a justement estimé il ne serait pas équitable que le lot dont l'usage a été ainsi transformé continue de supporter les mêmes charges qu'auparavant.
- Le même raisonnement s'applique si le règlement de copropriété comporte des charges spéciales liées à l'entretien et au remplacement du tapis de l'escalier, dont la longévité sera potentiellement atténuée en raison d'un passage accru. Cette dernière hypothèse nécessite toutefois impérativement la présence expresse, aux termes du règlement de copropriété, de charges liées aux frais d'entretien et de remplacement du tapis, ce qui n'est pas le cas de toutes les copropriétés...

## **II / La modification des tantièmes de charges**

### **B / La modification des charges consécutives à un changement de la situation juridique ou matérielle affectant un ou plusieurs lots**

#### **2 – La modification des charges entraînées par les équipements communs à la suite d'un changement d'usage de parties privatives**

Dans ces conditions, l'assemblée générale peut ainsi voter à la majorité de l'article 25 une modification des charges afférentes aux éléments d'équipement commun, mais uniquement de celles-ci. Il n'est donc pas question de changer les charges communes générales.

Le recours à un géomètre sera vivement conseillé afin de proposer une nouvelle répartition de ces charges d'équipements communs.



## II / La modification des tantièmes de charges

### C – La modification des charges liée à une erreur ou une non-conformité aux dispositions de la loi de 1965

#### 1 – La révision judiciaire des tantièmes de charges dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier pour répartition lésionnaire

Article 12 de la loi de 1965. Il s'agit de l'hypothèse où **la répartition des charges serait lésionnaire de plus ou de moins d'un quart par rapport à ce qu'aurait dû donner un calcul « correctement fait »**.

Dans cette situation, la loi prévoit que chaque copropriétaire 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 (en somme, sa quote-part de charges est supérieure à 25 % de celle qu'il devrait normalement avoir), ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart (le voisin bénéficie d'une remise de plus de 25 % sur sa quote-part de charges qui aurait dû lui être théoriquement affectée d'après une répartition conforme aux critères posés par l'article 10).

Il ne s'agit pas ici de sanctionner une absence de prise en compte des critères de calcul posés par l'article 10 mais une erreur de calcul résultant de leur application fautive. On parle aussi d'une erreur dans le « quantum ».

## II / La modification des tantièmes de charges

### C – La modification des charges liée à une erreur ou une non-conformité aux dispositions de la loi de 1965

#### 1 – La révision judiciaire des tantièmes de charges dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier pour répartition lésionnaire

- Cette action doit être exercée dans les 5 ans de la publication du RCP au fichier immobilier.
- Cette action peut aussi 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. Cela correspond au cas où le promoteur aurait tardé à vendre son lot, aboutissant à ce que le délai de cinq ans suivant la publication du règlement de copropriété soit dépassé ou sensiblement raccourci, ce qui aurait ainsi privé le nouveau copropriétaire de toute action.
- De façon générale, retenons qu'il s'agit d'une hypothèse très marginale en pratique dans la mesure où le seuil d'un quart semble excessivement difficile à atteindre. Elle ne devrait viser que les hypothèses d'une erreur grossière commise par le géomètre.

## **II / La modification des tantièmes de charges**

### **C – La modification des charges liée à une erreur ou une non-conformité aux dispositions de la loi de 1965**

#### **2 – La modification dans le cadre d'une adaptation du règlement de copropriété**

L'adaptation du règlement de copropriété vise à rendre celui-ci compatible et conforme aux réformes législatives et réglementaires de la loi de 1965 et du décret de 1967 ; cette possibilité est prévue par l'article 24, II, f) de la loi de 1965, elle vise à pouvoir modifier les règlements de copropriété à la majorité simple de l'article 24 afin d'y supprimer des clauses devenues obsolètes ou contraires à la version actuelle de la loi de 1965 et du décret de 1967 car prenant appui sur des rédactions antérieures des articles de loi ou de décret. Pour de plus amples développements sur cette problématique nous vous invitons à consulter l'article ayant été rédigé à ce sujet au sein de notre revue n° 149 du trimestre dernier.

Aussi, dans le cadre d'une procédure d'adaptation du règlement de copropriété, il est admis, pour les règlements antérieurs à la loi du 10 juillet 1965, établis sur la base de la loi du 28 juin 1938, précitée, que soient modifiés les tantièmes de charges dans la mesure où ils ne correspondraient pas aux critères fixés par la loi.

## **II / La modification des tantièmes de charges**

### **C – La modification des charges liée à une erreur ou une non-conformité aux dispositions de la loi de 1965**

#### **3 – A la suite d’une action visant à faire réputer non-écrite une clause du règlement de copropriété**

Il existe une solution quand, malgré l’établissement du règlement de copropriété postérieure à la loi du 10 juillet 1965, ses dispositions impératives relatives à la répartition des charges ne sont pas respectées.

L’article 43 de la loi du 10 juillet 1965 précise en effet que toutes clauses contraires aux dispositions impératives de cette même loi, et à celles du décret de 1967 qui la complète, sont réputées non-écrites.

Aussi, c’est le juge qui, par principe, doit être saisi afin de réputer non-écrite une clause litigieuse du règlement de copropriété. Toutefois, la Cour de cassation a reconnu à l’assemblée générale des copropriétaires la possibilité de réputer non-écrite une ou plusieurs clauses du règlement de copropriété (Cour de cassation, 3<sup>e</sup> civ., 10 septembre 2020, n° 19-17.045).

Une précision importante doit ici être faite : cette procédure ne peut avoir pour objet que de sanctionner une méconnaissance des principes mêmes fixés par la loi. L’ancienne Commission relative à la copropriété, supprimée en 2014, avait ainsi indiqué, aux termes de l’une de ses recommandations, que « L’objet des réclamations affectant seulement le quantum des quotes-parts et non le critère légal lui-même et les erreurs de calculs ne constitue pas une violation directe des principes légaux de l’article 10. Celui-ci fixe seulement des principes légaux et non les modalités légales de ces principes »

## II / La modification des tantièmes de charges

### C – La modification des charges liée à une erreur ou une non-conformité aux dispositions de la loi de 1965

#### 3 – A la suite d'une action visant à faire réputer non-écrite une clause du règlement de copropriété

- En d'autres termes, dès lors que les principes, assez généraux, posés par cet article 10 sont respectés par le règlement de copropriété, il ne sera pas possible de changer la répartition des tantièmes de charges au motif que ces derniers semblent toutefois quelque peu inéquitables dans leur répartition ; cela pourra être le cas dans l'hypothèse où un appartement situé au 5eme étage supporte, à surface équivalente, autant de charges d'ascenseur qu'un appartement situé au 1<sup>er</sup> étage, car cela contrevient au principe de l'utilité objective, qui impose indirectement l'application d'un coefficient d'étage.
- En revanche, il sera difficile de contester les coefficients en eux-mêmes. Rappelons à ce titre que seules les erreurs de calcul de plus du quart peuvent être sanctionnées, mais dans un cadre très restreint que nous avons étudié précédemment.

## II / La modification des tantièmes de charges

### C – La modification des charges liée à une erreur ou une non-conformité aux dispositions de la loi de 1965

#### 3 – A la suite d'une action visant à faire réputer non-écrite une clause du règlement de copropriété

- Dans l'hypothèse où c'est l'assemblée générale qui répute ainsi non-écrite une grille de répartition des tantièmes de charges, à quelle majorité doit-être adoptée une grille de substitution ?
- Cette question n'est pas tranchée par la loi. Par principe, c'est l'unanimité qui devrait prévaloir, ou à tout le moins la majorité qualifiée de l'article 26, c'est-à-dire la majorité des membres du syndicat (les copropriétaires) représentant au moins les deux tiers des voix. Cela étant, on pourrait procéder à un rapprochement avec la procédure d'adaptation des règlements de copropriété, même si la situation n'est pas tout à fait la même, et considérer que la nouvelle grille peut être adoptée à la majorité simple de l'article 24.
- Dans le cas où c'est le juge qui réputerait non-écrite une clause relative à la répartition des charges, l'article 43 prévoit qu'il procède à leur nouvelle répartition. En pratique, le travail est confié par le juge à un géomètre qui sera chargé d'établir une nouvelle grille.

## II / La modification des tantièmes de charges

### D – Quelle date de prise d'effet de la nouvelle répartition des charges ?

- Par principe, les décisions prises en assemblée générale sont **exécutables sans délai**, à l'exception des travaux votés aux majorités des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 (cf. sur ce point l'article 42 de la loi de 1965).
- Suivant cette règle, la nouvelle répartition des charges deviendrait ainsi applicable à l'exercice en cours.
- Rappelons à ce titre que cette nouvelle répartition est opposable aux copropriétaires ayant cette qualité au jour de l'assemblée générale ayant adopté cette décision.
- La publication au service de la publicité foncière d'un acte modificatif au règlement de copropriété n'a pour effet que de rendre opposable cette nouvelle répartition aux futurs copropriétaires, conformément à l'article 13 de la loi de 1965 (par commodité nous parlons de « futurs copropriétaires » tandis que la loi parle d'ayants cause à titre particulier des copropriétaires, et les deux notions ne sont pas identiques ; la notion d'ayant cause à titre particulier inclut essentiellement les acquéreurs ou les donataires des lots de copropriété, mais exclut les personnes ayant reçu le bien à l'issue d'un legs universel, ou encore les héritiers légaux, auxquels les modificatifs sont par conséquent opposables même en l'absence de publication au service de la publicité foncière).



## **II / La modification des tantièmes de charges**

### **D – Quelle date de prise d'effet de la nouvelle répartition des charges ?**

- Pour des raisons pratiques, il est toutefois fréquent que les syndicats attendent le début de l'exercice comptable suivant pour appliquer ces nouvelles répartitions.
- En outre, il ressort de la jurisprudence qu'on ne peut prévoir une date de prise d'effet rétroactive de la nouvelle répartition des charges (voir en ce sens un arrêt de la Cour de cassation, troisième chambre civile, 3 mai 1990, n° 88-18.877).
- Dans l'hypothèse où la nouvelle répartition des charges résulte d'une procédure judiciaire ayant abouti à ce que la clause relative à cette répartition ait été réputée non écrite par le juge, l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 précise expressément que la nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision (c'est-à-dire le jugement) est devenue définitive (c'est-à-dire plus susceptible d'appel ou de pourvoi en cassation).
- Dans le cadre de la révision judiciaire des charges sur le fondement de l'article 12 précité, la date d'entrée en vigueur de la nouvelle répartition des charges est fixée par le jugement procédant à ladite répartition (voir en ce sens un arrêt de la Cour de cassation, troisième chambre civile, en date du 23 avril 1992, n° 89-21.086).



### **III / La modification des tantièmes de propriété**

Principe général : **intangibilité des tantièmes de propriété.**

La loi de 1965 ne prévoit pas de dérogation à ce principe pour les tantièmes de propriété.

Rappel : « telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété. »

**D'un point de vue pratique, exceptions toutefois en cas de :**

- En cas de rachat de parties communes, le « dénominateur » va changer ;
- En cas de division ou de réunion de lots ;

## **Prochaines formations du jeudi :**

**18 décembre** : L'annexe comptable n° 1

**8 janvier** : Les garanties des gros travaux ;

**15 janvier** : IRVE (recharges de véhicules électriques)

## **Prochains événements généraux :**

- Fin janvier et février : journées télévisées à venir ;
- Le lundi 16 mars : La journée écolière (comptabilité) ;
- Le mercredi 8 avril : Le forum de la copropriété (programme en en cours d'établissement) ;

