

LA MODIFICATION DE LA REPARTITION

DES CHARGES DE COPROPRIETE

Jérôme HOCQUARD
SCP HOCQUARD & ASSOCIES
Avocat au Barreau de Paris

Les charges de copropriété sont un sujet éminemment sensible du droit de la copropriété tant elles constituent la participation financière des copropriétaires au bon fonctionnement de l'immeuble, et à son entretien.

Elles le sont d'autant plus qu'en application des dispositions des articles 10 et 43 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires ont l'obligation légale de régler les charges afférentes aux services collectifs, aux éléments d'équipement commun, à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, sans qu'aucune exception d'inexécution de quelque nature ne puisse être opposée au syndicat des copropriétaires pour fonder ou justifier un défaut de paiement¹.

L'article 11, alinéa 1^{er}, de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 pose le principe selon lequel la répartition des charges de copropriété par le règlement de copropriété est définitive et ne peut être modifiée qu'à l'unanimité prévue à l'article 26 de ladite loi, tant elle bénéficie du caractère contractuel des dispositions prévues dans le règlement de copropriété².

Toutefois, le droit de la copropriété a prévu de pouvoir adapter le règlement de copropriété à l'évolution de l'immeuble, tant en ce qui est de la destination des lots, la destination de l'immeuble, le nombre de lots, ...

De plus, tout copropriétaire est en droit de contester la conformité de son compte individuel à la répartition des charges stipulée au règlement de copropriété³.

Dès lors, les charges de copropriété, bien que relevant de la définition de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, article d'ordre public, et d'une répartition réputée contractuelle peuvent également évoluer, soit par une décision de l'assemblée générale de la copropriété, soit par l'office du juge.

Il convient de différencier la modification de la répartition des charges (prévue à l'article 11 et 25 de la loi du 1965) et l'action en révision (prévue à l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965).

Il est vrai que la jurisprudence a, très tôt, admis la distinction entre l'action en révision des charges et l'action tendant à faire réputée non écrite une répartition des charges contraire à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965⁴.

¹ Cass. 3^{ème} Civ., 13 septembre 2018, n°17-17.514, syndicat des copropriétaires de l'immeuble "Les Terrasses de Vaugrenier" : Légifrance

² Cass. 3^e civ., 27 avril 2017, n° 15-24.794, Ann. loyers juin 2017, p. 70, obs. J.-M. Roux

³ Cass. 3^{ème} civ, 11 juillet 2019, 18-19.961

L'action en la modification de la répartition des charges (prévue à l'article 11 et 25 de la loi du 1965) se différencie de l'action en révision (prévue à l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965) sur le principe même de leur fondement : alors que modification des charges est rendue nécessaire d'une évolution de l'immeuble, la révision est rendue nécessaire par une erreur de rédaction du règlement de copropriété.

La présente étude ambitionne de développer les cas de tous les changements dans la répartition des charges de copropriété, en traitant des cas d'ouverture d'une modification de la répartition des charges de copropriété (1), ainsi que les modifications amiable (2) et la révision judiciaire (3).

1/ Les évènements de la copropriété rendant la modification des charges nécessaires :

Les hypothèses d'ouverture d'une modification de la répartition des charges de copropriété, telle qu'elle est prévue au règlement de copropriété, ont été posées par la loi dans un premier temps, et ensuite élargies par la jurisprudence.

Ainsi, la loi prévoit que la répartition des charges pourra être modifiée :

- **Dans les cas de travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition effectuée sur l'immeuble nécessitant modification (article 11 alinéa 1^{er}).**

Il a été ainsi jugé que la création de nouveaux lots (en l'espèce par la transformation de parties communes en parties privatives) dès lors que les transformations opérées avaient eu des répercussions sur la consistance, la superficie et la situation de certains lots en augmentant la valeur relative de ceux-ci par rapport à celle de l'ensemble des parties privatives de l'immeuble, la demande ne pouvait pas être rejetée⁵.

- **Dans le cas de vente d'une ou plusieurs fractions de lot (article 11 alinéa 2).**

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 par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24⁶.

⁴ Cass.civ.3^{ème}, 24 mars 1981, n°79-16.560

⁵ Cass.3^{ème}.civ., 28 janvier 2019, n° 14-26921

⁶ C.A Poitiers, 1^{ère} Ch., 24 septembre 2019, n° 17/02663, SCI Campos c/ SCI Les terrasses de Fort Boyard

C.A Aix-en-Provence, Chambre 1-5, 28 février 2019, n° 17/12148, SCI YEIAYEL

C.A Montpellier, 26 mai 2015, n° 13/05366, SDC 4 place du Marché aux Fleurs

TGI de Lyon, 10^{ème} chambre, 17 novembre 2015, n° 14/01373 SDC 96 Bis Cours Docteur Y

- **Dans le cas d'un changement d'usage des parties privatives d'un lot (article 25 b).**

Il sera rappelé que, en application de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965, le règlement de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance, et les règles relatives à l'administration des parties communes.

Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

L'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, dispose par ailleurs que chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot, il en use et jouit librement sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Dès lors qu'une assemblée générale autorise un changement d'affectation des lots tels qu'elle ressort du règlement de copropriété, ce changement rend nécessaire une modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété quant à la répartition des charges⁷.

Tel est également le cas lorsque l'assemblée générale autorise l'affectation à usage commercial ou professionnel dans des locaux à usage d'habitation⁸ ou à l'occasion de transformation des locaux pour les rendre habitables⁹

A ces trois cas d'ouverture, la jurisprudence a également jugé que nécessitait une modification de la répartition des charges :

- La création d'un syndicat secondaire implique une spécialisation des charges communes jusqu'alors réparties entre tous les lots et nécessite une modification du règlement de copropriété¹⁰.
- Le changement de critères de répartition des charges en raison du caractère inapplicable de celui énoncé dans le règlement de copropriété constitue une modification de la répartition des charges¹¹

Cette modification de la répartition des charges de copropriété doit être autorisée par l'assemblée générale, et, à défaut d'autorisation, ou dans l'hypothèse d'une contestation de la résolution d'assemblée générale autorisant, elle devient de la compétence du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

⁷ C.A Chambéry, 1^{ère} Ch., 21 mai 2019, n° 17/02423, SCI Mac Kinley

⁸ Cass. 3^{ème} civ., 1^{er} octobre 2014, no 13-21.745

⁹ Cass. 3^{ème} civ., 6 septembre 2018, n° 17-22.172

¹⁰ Cass. 3^{ème} Civ., 5 avril 2018 ; n° 17-14.61

¹¹ Cass. 3^{ème} civ., 27 avril 2017, n° 15-24.794

2/ La modification votée par l'assemblée générale :

Une fois inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale, la question de la modification de la répartition des charges doit être soumise au vote des copropriétaires.

Le projet de modification de l'état de répartition des charges doit être notifié au plus tard en même temps que l'ordre du jour¹².

- **Les majorités :**

La répartition des charges, en principe intangible, ne peut, par dérogation, être modifiée que par une décision prise en assemblée générale à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois, des exceptions sont prévues à la règle de l'unanimité.

Pour la modification de la répartition des charges de copropriété nécessitée par des travaux, des actes d'acquisition ou de disposition, la modification de la répartition des charges doit être votée à la même majorité que celle requise pour les travaux (L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 11) ;

Pour la modification de la répartition des charges de copropriété nécessitée par l'aliénation séparée d'un lot, ou d'une fraction de lot, à défaut d'être fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité simple, c'est-à-dire la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 11 et 24).

La modification des charges sera donc votée à la même majorité.

Pour la modification de la répartition des charges de copropriété nécessitée par le changement d'usage de parties privatives, la majorité nécessaire est la majorité des voix de tous les copropriétaires, ou à la majorité simple si les conditions sont réunies (L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 25 f) et 25-1 en deuxième lecture).

- **Les Recours :**

À défaut de décision prise par l'assemblée générale procédant à une modification de la répartition des charges ou en présence d'une décision qu'il désire contester, tout copropriétaire est en droit de saisir le tribunal de grande instance afin qu'il soit procédé à cette nouvelle répartition¹³.

¹² Décr. n° 67-223 du 17 mars 1967, art. 11, I, 6

¹³ C.A Bastia, Ch. civile a - section 2, 13 mars 2019, n° 17/00330, SCI SAFERMA

En l'absence de décision de l'assemblée générale, le juge pourra se substituer à l'assemblée générale et de procéder à une nouvelle répartition des charges¹⁴.

Toutefois, si le juge peut se substituer à l'assemblée générale et palier à son refus de voter, en revanche, le copropriétaire doit impérativement avoir préalablement saisi l'assemblée générale.

Depuis la modification des délais de prescriptions, la saisine du juge doit intervenir dans un délai de 5 ans à compter du jour où l'assemblée générale a été sollicitée de se prononcer¹⁵.

Le juge a alors la faculté de procéder lui-même à une nouvelle répartition des charges.

Par ailleurs, le juge peut également être saisi lorsque l'assemblée générale a procédé à une modification de la répartition des charges par tout copropriétaire opposant à cette résolution, ou défaillant le jour de l'assemblée générale¹⁶.

Cette action ouverte à tout copropriétaire doit être intentée contre le syndicat dans un délai de 2 mois à compter de la notification de la décision litigieuse, en application de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

L'attention du lecteur sera attirée sur le fait que, si l'assemblée générale refuse de voter la modification de la répartition des charges après la cession d'une fraction d'un lot, la Cour de cassation a jugé que la notification au syndic du transfert de propriété de fractions d'un lot divisé le rend opposable au syndicat des copropriétaires et donne ainsi aux acquéreurs la qualité de copropriétaires, tenus au paiement des charges de la notification, et qui auront dès lors qualité pour contester ladite répartition¹⁷,

Quel que soit le motif pour lequel la répartition des charges est modifiée, la modification de la répartition des charges doit être publiée au fichier immobilier, à peine d'inopposabilité aux tiers, et notamment aux ayants cause à titre particulier.

3/ Modification par le juge :

Le juge a compétence pour procéder à deux types de modification :

- la révision de la répartition des charges de copropriété inscrite au règlement de copropriété. L'action porte sur le quantum des charges ;
- l'annulation de la répartition des charges de copropriété inscrite au règlement de copropriété. L'action tend à dénoncer le caractère illégal des critères de répartition.

¹⁴ L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 11, al. 3

¹⁵ L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 42, al. 1^{er}

¹⁶ L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 42, al. 3

¹⁷ Cass. 3^e civ., 7 février 2019, n° 17-31.101, Ann. loyers avr. 2019, p. 92, obs. J.-M. Roux

- **L'action en révision des charges :**

L'action en révision de la répartition des charges vise à corriger une répartition lésionnaire des charges de copropriété fixée dans le règlement de copropriété. Les charges ont été légalement réparties mais un copropriétaire estime qu'il existe un déséquilibre dans cette répartition¹⁸.

Le déséquilibre doit être significatif puisque la part impactée doit être :

- supérieure de plus d'un quart à la part qui résulterait d'une répartition régulière des charges ;

Ou

- inférieure de plus d'un quart à la part qui résulterait d'une répartition régulière des charges.

Un copropriétaire peut donc agir s'il s'estime désavantagé ou s'il estime qu'un autre copropriétaire est avantagé.

Tout copropriétaire est libre d'agir en contestation du quantum des charges de copropriété inscrit au règlement de copropriété s'il estime la répartition lésionnaire.

Il doit toutefois agir par voie d'assignation dirigée à l'encontre du syndicat des copropriétaires si la part concernée est supérieure de plus d'un quart à celle qui résulterait d'une répartition régulière des charges (Décr. n° 67-223 du 17 mars 1967, art. 51 et 52), ou à l'encontre du copropriétaire dont la part est inférieure de plus d'un quart à celle qui résulterait d'une répartition régulière des charges (Décr. n° 67-223 du 17 mars 1967, art. 53).

Dans cette dernière hypothèse, lorsque l'action est intentée contre un copropriétaire, le syndicat doit également être appelé en la cause, à peine d'irrecevabilité de l'action.

L'action doit intervenir dans un délai de 5 ans à compter de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier (L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 12).

L'action peut également être intentée par le propriétaire d'un lot dans un délai de 2 ans à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot intervenue depuis la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier (L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 12).

Contrairement à la modification des charges par l'assemblée générale de la copropriété, dès lors que l'action vis à faire réviser la répartition des charges dans les conditions qui viennent d'être rappelées, la décision ordonnant la révision des charges copropriété n'a pas à être publiée au fichier immobilier puisque, l'action en révision

¹⁸ L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 12

des charges figure pas parmi les actions qui sont soumises à publicité en application des articles 28-1, 28-7 et 30-5 du décret du 4 janvier 1955.

- **L'action en annulation d'une clause de répartition :**

Dans cette hypothèse, l'irrégularité résulte d'une application irrégulière des critères légaux de répartition des charges tel qu'ils ressortent de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

L'action tend à faire déclarer non écrite les clauses du règlement ayant déterminé les bases de la répartition des charges en contradiction avec les critères légaux.

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites.

Lorsque le juge en application de l'alinéa premier de l'article 43, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il doit procéder à leur nouvelle répartition.

Il en résulte que tout copropriétaire peut à tout moment, et notamment par voie d'exception, faire constater l'absence de conformité de la clause de répartition des charges contenues dans le règlement de copropriété et faire établir une nouvelle répartition conforme aux dispositions légales, le juge pouvant à ce titre ordonner l'intervention d'un expert judiciaire pour procéder à la rédaction de la nouvelle répartition que le juge entérinera en ouverture de rapport¹⁹.

La Cour de cassation a ainsi jugé lorsqu'il répute non écrite une clause de répartition des charges, le juge doit d'une part annuler ladite clause, et procéder à une nouvelle répartition²⁰.

Doivent ainsi être déclarées non écrites :

- les clauses dispensant les copropriétaires de certains lots de charges communes incombant à l'intégralité des copropriétaires sans que cette dérogation ne soit justifiée²¹;
- les clauses imputant des charges spéciales d'ascenseur à des lots dont les copropriétaires n'en n'ont pas l'utilité²² ;
- les clauses exonérant certains copropriétaires des charges communes générales ou encore celles dont il ressort que les quotes-parts dans les parties communes générales servant de base au calcul des charges telles que fixées dans le règlement de copropriété, n'étaient pas proportionnelles aux valeurs respectives des parties privatives comprises dans leurs lots²³.

¹⁹ C.A Aix-en-Provence, Ch. 1-5, 13 juin 2019, n° 17/19515, SDC 27 rue Danton c/ SCI le Feu Sacré

²⁰ Cass. 3^{ème} civ., 9 mai 2019, n° 18-17.334

²¹ Civ. 3^e, 17 sept. 2013, n° 11-21.770

²² Cass. 3^{ème}. Civ, 9 mai 2019, 18-17.334

²³ C.A Lyon, 1^{ère} Ch civile b, 21 mai 2019, n° 16/00127, SDC 8 rue Victor Hugo

La décision de déclarer une clause de répartition des charges non écrite ne vaut que pour l'avenir et ne prend effet qu'à compter de la date où la décision a acquis l'autorité de la chose jugée.