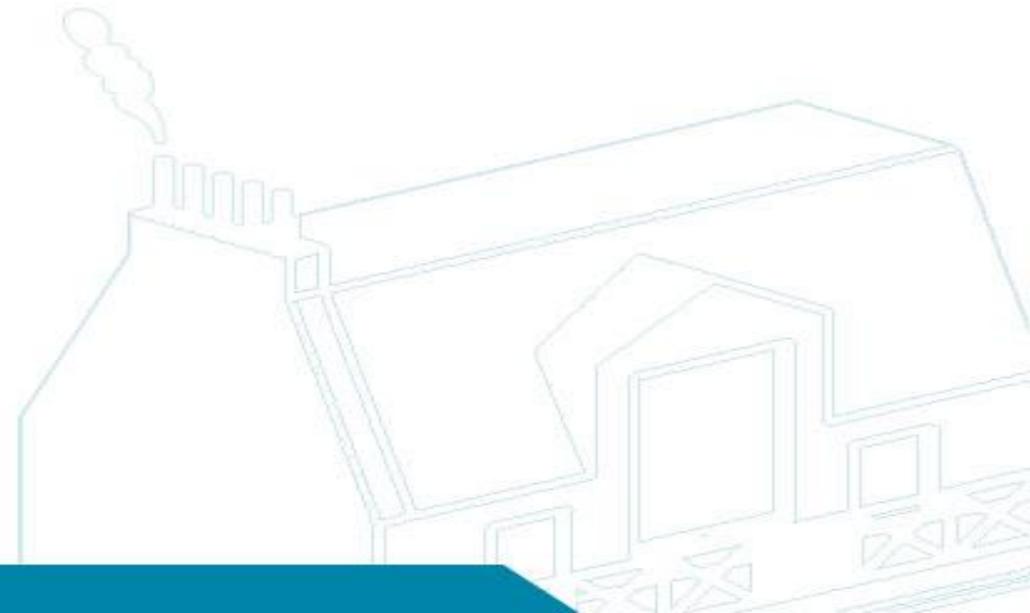


Formation de l'Arc du 9 février 2022

18h15

La modification de la répartition des charges

Laura Lippmann



La modification de la répartition des charges

Plan :

I. La modification conventionnelle des charges

II. La modification judiciaire des charges



La modification de la répartition des charges

Il existe deux catégories de charges en copropriété, article 10 de la loi du 10 juillet 1965:

« Les copropriétaires sont tenus de participer aux **charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun** 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.

Ils sont tenus de participer aux **charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales**, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

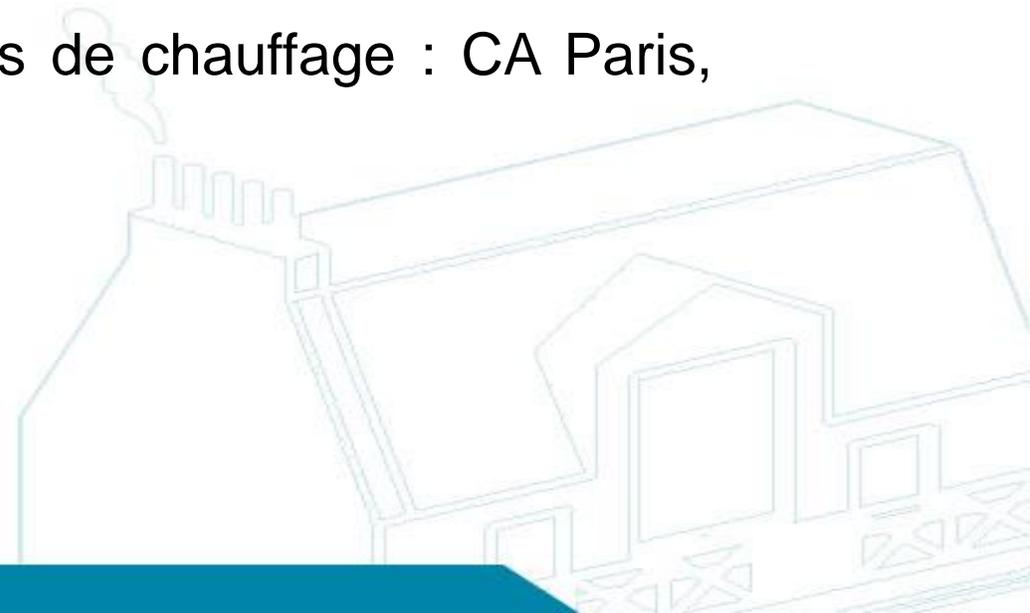
Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges. »

I La modification conventionnelle des charges

A- Unanimité requise art 11 al1

Article 11 de la loi de 1965: « *la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires* »

Ex: remplacer un système de répartition des charges de chauffage : CA Paris, 23^e ch, 25 avril 1975



B- Exception: travaux décidés par l'AG art 11 al1

- Travaux d'économie d'énergie
- Travaux d'amélioration
- Travaux par un copropriétaire nécessitant l'accord préalable de l'assemblée
- Travaux facilitant l'accès à l'immeuble pour les PMR 25-2



Conditions :

Pas de modification des charges sans la décision de la réalisation des travaux

Modification des charges doit être **nécessaire**

Modification des charges est votée à **la même majorité que la décision des travaux**



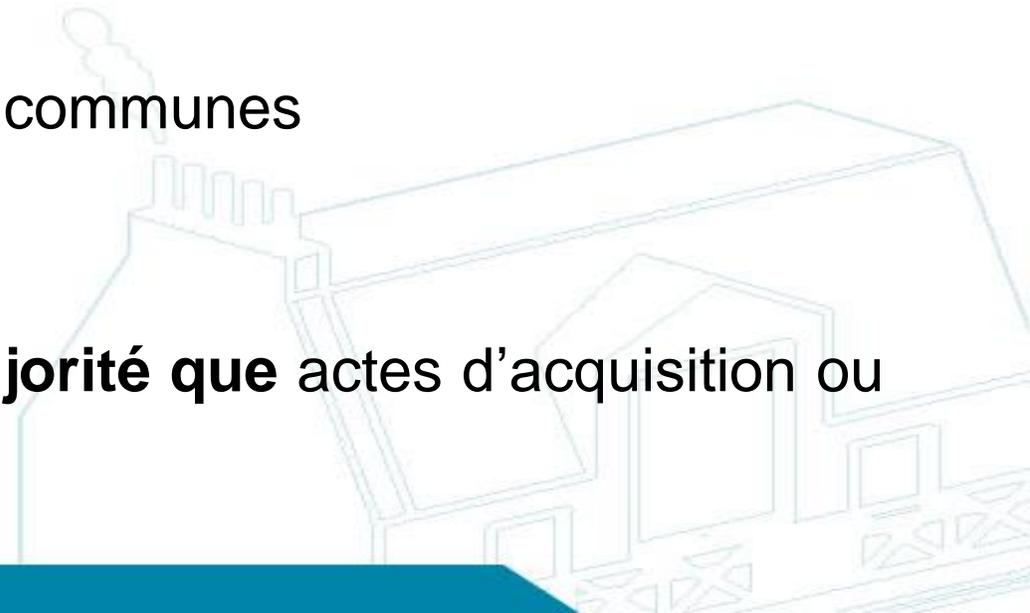
C – Exception: Actes d'acquisition ou de disposition 11a1

Actes exceptionnels pour une copropriété :

- Achat d'un lot partie privative
- Cession d'une partie commune
- Aliénation des droits accessoires aux parties communes

Conditions :

Modification des charges est votée **à la même majorité que** actes d'acquisition ou de disposition



D- Exception: aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions de lots art 11 al2

« 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 24. »

Principe: La division entraîne la disparition du lot divisé et son remplacement par les différents lots issus du fractionnement

Quand : Applicable en cas d'aliénation

Comment diviser:

- Soit la répartition est fixée par le règlement de copropriété
- Soit elle est soumise pour approbation à l'assemblée



Nuance : en cas de division d'un lot, l'autorisation de l'assemblée générale n'est pas nécessaire sauf clause contraire dans le règlement de copropriété.

Seule la demande d'approbation de la nouvelle répartition des charges doit être demandée par le copropriétaire concerné.

Refus assemblée générale sans motif légitime : syndicat peut engager sa responsabilité et être condamné à des dommages et intérêts.



Nouvelle jurisprudence Cass 3è civ, 7 février 2019, 17-31101:

L'opposabilité au syndicat de la cession d'une fraction de lot subdivisé n'est pas subordonnée à l'approbation par l'assemblée de la nouvelle répartition des charges.



E- Exception: changement d'usage des parties privatives/ changement d'affectation d'un lot 25e

1^{re} condition: Le changement d'usage doit être **conforme à la destination de l'immeuble** et ne peut porter atteinte aux droits des autres copropriétaires

2^e condition: Le **changement d'affectation du lot doit être effectif**. Texte applicable même si nouvel usage prévu par le règlement de copropriété

Objet modification: **Seules les charges afférentes aux services collectifs et éléments d'équipements** (article 10 al 1) peuvent être modifiées

=> Le changement d'affectation d'un lot est sans effet sur les charges générales.

Majorité applicable

Qui saisit l'assemblée

Opposabilité: La modification des charges sera applicable à partir de la date d'assemblée générale



F- Conditions communes

1) Intervention du Tribunal (changement d'usage exclu)

- ❖ « **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** rendue nécessaire. »: **art 11 al4**

Saisine assemblée générale est un préalable obligatoire.

Délai de **5 ans** pour assigner le syndicat (art 42)

Qualité pour agir

Le **tribunal judiciaire** procède à la nouvelle répartition rendue nécessaire

- ❖ **Si l'AG s'est prononcée** : action ouverte sur le fondement de **l'article 42 alinéa 4** avec un délai de saisine du juge de **deux mois**

L'objet de la contestation peut être la **régularité formelle** de la décision OU la **modification de la répartition elle-même**

« *S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le **tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition.*** »

2) Obligation de publication

Publication au **fichier immobilier** du nouvel état de répartition des charges

Ce projet doit être notifié au plus tard en même temps que l'ordre du jour de l'assemblée générale **art 11 § I-6 du décret du 17 mars 1967**



II Modification judiciaire de la répartition des charges

A- Action en révision des charges pour lésion

Fondement : article 12 de la Loi 10 juillet 1965

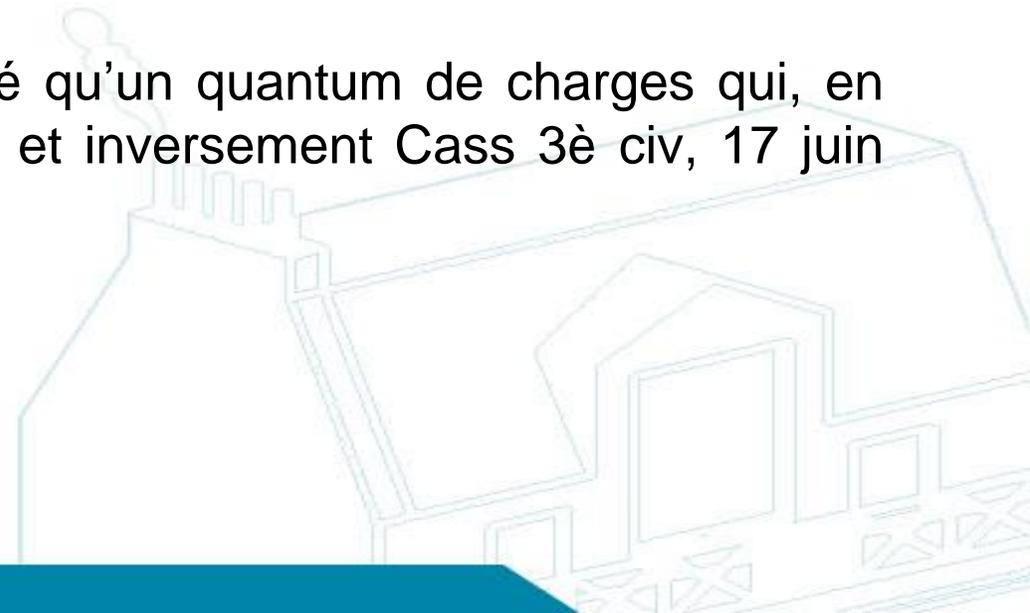
« Dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier, chaque propriétaire peut poursuivre en justice la révision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart, ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire 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. »

Article qui **ouvre la possibilité de demander en justice la révision des charges** telles que opérées par le règlement de copropriété.

Si les bases impératives de la répartition fixées à l'article 10 ont été respectées **mais mal calculées** – seule action en révision est possible

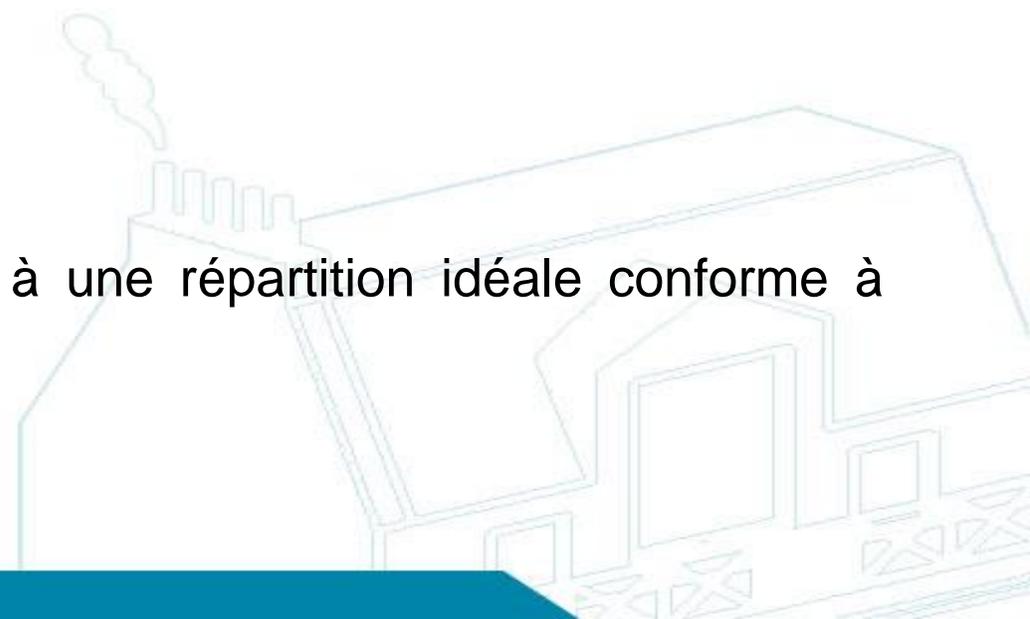
Ex.: deux lots intervertis et l'un des lots se retrouve doté qu'un quantum de charges qui, en considération de sa surface, correspond à l'autre lot et inversement Cass 3è civ, 17 juin 2009, n° 08-16324



Conditions : Lésion de plus du quart

Sont concernées **toutes les catégories de charges**: conservation/entretien et élément équipement.

L'appréciation de la différence doit se faire par rapport à une répartition idéale conforme à l'article 10 pour le lot en question.



Parties à l'action:

Article 52 Décret 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.*

Article 53 Décret 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. »*

Délai d'action :

5 ans : à compter de la **publication du RC**

2 ans : à compter de la **1^{ère} mutation à titre onéreux**

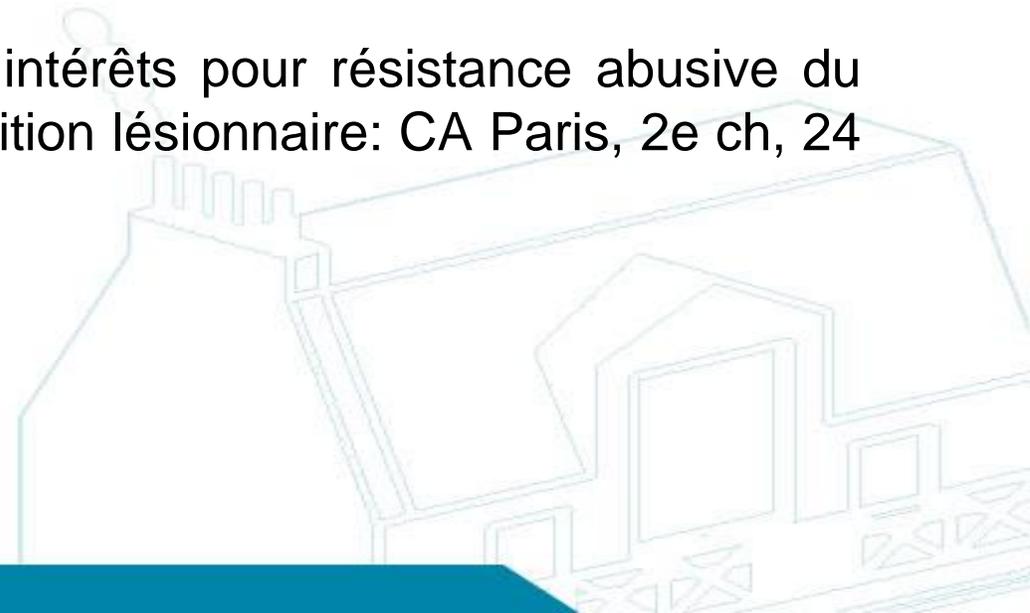
Tribunal compétent: tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble

Effets de l'action en révision :

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

Attention seules les charges sont modifiées, pas les quotes-parts de copropriété

- 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, 2e ch, 24 janvier 2018 12/16722
- Publication au **fichier immobilier**



B- Action en nullité des charges

Fondement : article 43 de la L 1965 « **Toutes clauses contraires** aux dispositions des **articles 1er, 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, répute 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. »

Ex. : dispense totale d'un lot des charges générales

ou répartition des charges élément équipement commun réparti sur une base autre que celle de l'utilité présentée par cet élément

La nullité peut être demandée pour tous types de charges

Cass 3è cciv, 28 janvier 2016 14-2692 // CA Paris, Ch 2, 9 juin 2021, 17/17912

La transformation, après l'établissement du règlement de copropriété, de parties privatives ayant une incidence sur leur consistance, et/ou leur superficie et/ou leur situation, ouvrirait aux copropriétaires la possibilité de faire constater la non-conformité de la répartition des charges d'origines aux dispositions d'ordre public de l'article 10 alinéa 2 et donc de demander que ces dispositions soient réputées non écrites

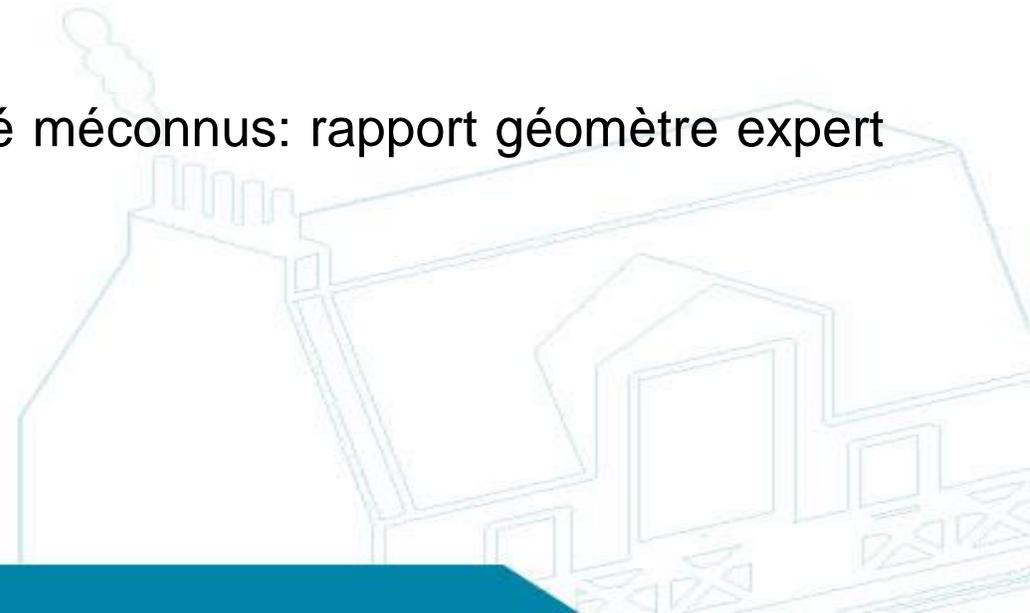


Demandeur à l'action:

- **Par tout copropriétaire** qui a un intérêt suffisant.
- **Par le syndicat des copropriétaires**

Apporter la preuve que les critères d'ordres publics on été méconnus: rapport géomètre expert est une preuve reine

Imprescriptibilité de l'action



L'imprescriptibilité confirmée par la Cour Cass – depuis 1987

Arrêt Civ 3^e 28 janvier 2016 :

Tout copropriétaire peut à tout moment faire constater l'absence de conformité aux dispositions de l'article 10 al 1 et 2, de la répartition des charges qui peut résulter du RC, sa modification ultérieure ou une décision d'AG....et demander une nouvelle répartition des charges

La **notion de non-conformité** peut être **appliquée aux grilles adoptées en assemblée**: ainsi l'action n'est pas enfermée dans le délai de l'article 42 lorsque illégalité des charges provient d'une décision d'Assemblée générale (Civ 3, 27.09.2000, 98-22792)

Jugement:

- Le **tribunal déclare non écrite les clauses** stipulant la répartition contestée.
- Le juge procède à une **nouvelle répartition** par le biais d'une mesure d'expertise le plus souvent et ordonnera également la **publication** de celle-ci au fichier immobilier.

Non Rétroactivité de la nouvelle répartition

« 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 9 septembre 2021

Consacrée par la Loi (art 43 – Ordonnance 30 oct 2019)

« Nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive »

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

Compétence du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble



L'assemblée générale peut réputer non-écrite une clause relative à la répartition des charges du règlement de copropriété.

civ.3. 10 septembre 2020 (19-17.045)

« l'assemblée générale des copropriétaires est l'organe habilité à modifier le règlement de copropriété; l'article 43 n'exclut pas le pouvoir de cette assemblée générale de reconnaître le caractère non-écrit d'une clause ».

→ Permet d'éviter la saisine systématique d'un juge



Merci de votre attention



Association des Responsables de Copropriété

7 rue de Thionville, Paris 19^{ème}

Tel : 01.40.30.12.82

Juridique@arc-copro.fr

<http://arc-copro.fr>

