

---

**CHAMBRE NATIONALE DES EXPERTS EN COPROPRIÉTÉ**

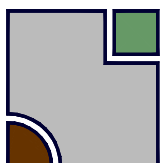
**Congrès 2015 – Rabat**

**La copropriété des immeubles bâtis**

---

# **ASPECTS TECHNIQUES DE LA MISE EN COPROPRIÉTÉ**

**RABAT - 30 octobre 2015**



Denis BRACHET  
Géomètre-Expert D.P.L.G.  
Expert près la Cour d'Appel de Paris  
17, rue du Sergent Bauchat - 75012 PARIS  
Tél. : 01.44.74.36.80 – Fax : 01.44.74.36.89  
Denis.brachet@cabinet-brachet.fr

# **ASPECTS TECHNIQUES DE LA MISE EN COPROPRIÉTÉ**

## **Plan de l'intervention**

### **1. Contenu obligatoire du règlement de copropriété**

- ✓ Portée du règlement de copropriété, contenu obligatoire
- ✓ Définition des parties communes
- ✓ Définition des parties privatives

### **2. L'état descriptif de division**

- ✓ Définition
- ✓ Différence avec le règlement de copropriété

### **3. Quotes-parts des parties communes**

- ✓ L'article 5 de la Loi
- ✓ Méthode de calcul

### **4. Les différents types de charges, article 10 de la Loi**

- ✓ Charges relatives aux services collectifs et aux équipements communs,
- ✓ Charges d'entretien et d'administration des parties communes,

### **5. Différentes natures des modifications des charges**

- ✓ Principe d'intangibilité des charges
- ✓ Action en révision des charges
- ✓ Action en nullité

## TABLE DES MATIÈRES

1.	CONTENU OBLIGATOIRE DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ	2
2.	L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION	2
3.	QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES	2
4.	LES DIFFÉRENTS TYPES DE CHARGES, ARTICLE 10 DE LA LOI	2
5.	DIFFÉRENTES NATURES DES MODIFICATIONS DES CHARGES	2
<b>TABLE DES MATIÈRES</b>		<b>3</b>
<b>I. PORTÉE DE LA LOI, RAPPELS</b>		<b>4</b>
1.	CARACTÈRE IMPÉRATIF DE LA LOI	4
2.	DÉFINITION JURIDIQUE PRÉCISE DES COMPOSANTS DE L'IMMEUBLE	4
3.	PRÉCISION DE LA NATURE ET DU DES ORGANES DÉLIBÉRANTS	4
4.	GARANTIE DES DROITS DES COPROPRIÉTAIRES	4
<b>II. CONTENU OBLIGATOIRE DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ</b>		<b>4</b>
1.	CRÉATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ	4
2.	PORTÉE DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ – CONTENU OBLIGATOIRE	5
3.	DÉFINITION ET CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES COMMUNES	6
4.	DÉFINITION ET CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES	7
<b>III. L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION</b>		<b>7</b>
<b>IV. QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES</b>		<b>10</b>
1.	PRINCIPE DE BASE DE LA RÉPARTITION	10
<b>V. QUOTES-PARTS DES CHARGES COMMUNES</b>		<b>10</b>
1.	DIFFÉRENTS TYPES DE CHARGES	10
2.	CHARGES RELATIVES À LA CONSERVATION, L'ENTRETIEN ET L'ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE	11
3.	CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET AUX ÉQUIPEMENTS COMMUNS	12
4.	CLAUSES RÉPUTÉES NON ÉCRITES	12
<b>VI. DIFFÉRENTES NATURES DES MODIFICATIONS DES CHARGES</b>		<b>13</b>
1.	PRINCIPE D'INTANGIBILITÉ DES CHARGES	13
2.	ACTION EN RÉVISION DES CHARGES APPLICATION DE L'ARTICLE 12	13
3.	ACTION EN NULLITÉ DES CHARGES APPLICATION DE L'ARTICLE 43	14
I.		

## II. PORTÉE DE LA LOI, RAPPELS

La Loi du 10 juillet 1965 répond à un principe fondamental, son caractère impératif, et à quatre principes directeurs :

### 1. *Caractère impératif de la Loi*

- 1) De par l'article 1, l'application du statut est obligatoire dès que la structure de l'immeuble correspond au champ d'application,
- 2) De par l'article 43 qui répute non écrite toute clause contraire aux dispositions impératives de la Loi.

### 2. *Définition juridique précise des composants de l'immeuble*

- 1) Définition des parties communes et des parties privatives (articles 2 et 3),
- 2) Définition des droits accessoires aux parties communes,
- 3) Objet et contenu du règlement de copropriété (article 8) et définition de la notion fondamentale de LOT de copropriété et du caractère indivisible des parties privatives et de sa quote-part de partie commune (article 6 interdisant le partage ou la licitation forcée des seules parties communes),

### 3. *Précision de la nature et du des organes délibérants*

- 1) Précision de la personnalité civile du syndicat et de son objet (article 14),
- 2) Mise en place de plusieurs niveaux de majorité,

### 4. *Garantie des droits des copropriétaires*

Garantie des droits fondamentaux des copropriétaires tels que :

- 1) Jouir de ses parties privatives dans le respect de la destination de l'immeuble, (article 9)
- 2) Garantie que l'assemblée ne peut à quelque majorité que ce soit imposer à un copropriétaire une modification de la destination de ses parties privatives, (article 26)
- 3) Garantie que l'aliénation d'une partie commune indispensable au respect de la destination de l'immeuble ne peut se faire qu'avec l'assentiment unanime des membres du syndicat (article 26).

## III. CONTENU OBLIGATOIRE DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

### 1. *Création du règlement de copropriété*

Tous les immeubles bâtis ne peuvent être divisés en copropriété. La loi SRU du 13 décembre 2000 a créé un nouvel article L 111-6-1 CCH qui interdit explicitement certaines divisions d'immeubles au nombre desquelles on compte:

- ✓ Les immeubles dangereux ou taudis qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril ou sont déclarés insalubres.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Sont interdites :

Toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi no 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

- ✓ Logements de surface réduite ou insuffisamment équipés<sup>2</sup> à savoir d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup>, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante et risque de saturnisme.
- ✓ Immeubles de grande hauteur sans avis favorable en matière de sécurité.<sup>3</sup>

Cette même Loi (article L 111-6-2) a rendu obligatoire l'établissement d'un diagnostic technique préalable à la mise en copropriété d'un immeuble achevé depuis plus de quinze ans<sup>4</sup>. Ce diagnostic est supprimé au 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour être remplacé par un diagnostic technique global établi en application des dispositions de l'article Article L731-

1. Ce nouveau diagnostic est beaucoup plus contraignant, puisque il porte sur :

- ✓ Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- ✓ Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- ✓ Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- ✓ Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.
- ✓ Ainsi qu'une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

## **2. Portée du règlement de copropriété – Contenu obligatoire**

Aux termes des dispositions de l'article 8 de la Loi, le règlement de copropriété détermine les droits et les obligations des copropriétaires et organise, après les avoir définies, les conditions d'usage et de jouissance des parties privatives et des parties communes et enfin défini les règles de fonctionnement et les pouvoirs du syndicat et de l'assemblée.

### **A. Contenu obligatoire**

L'objet et le contenu du règlement de copropriété sont définis à l'article 8 de la loi et à l'article 1 du décret qui complète l'article 8 en rendant obligatoire l'état de répartition des charges.

Le RCP est un document conventionnel, qui peut inclure ou non un EDD (décret article 2)<sup>5</sup> et qui fixe :

- ✓ La destination des parties communes et des parties privatives.
- ✓ Les conditions de leur jouissance ainsi que les règles relatives à l'administration des parties communes.

<sup>2</sup> Toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code.

<sup>3</sup> La division par appartements d'un immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation est interdite lorsque le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées (CCH, art. L. 111-6-1, al. 4, créé par L. SRU no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 74, I).

<sup>4</sup> Art. L. 111-6-2.- (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 74, I) - Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans est précédée d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité

<sup>5</sup> Décret article 2 : Le règlement de copropriété peut également comporter :

1° L'état descriptif de division de l'immeuble, établi conformément aux dispositions de l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955

- ✓ Il contient nécessairement un état de répartition des charges, celles afférentes à l'entretien à la conservation et à l'administration de l'immeuble et celles afférentes à l'entretien des éléments d'équipements communs et des services collectifs,
- ✓ Les critères de déterminations retenus pour définir lesdites charges.

### **3. Définition et conditions d'usage des parties communes**

#### **A. Définition des parties communes**

Les parties communes sont définies à l'article 3 de la Loi du 10 juillet 1965 comme étant « *les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux* »

Suit une liste d'éléments réputés être des parties communes dans le silence ou la contradiction des titres. On notera que cet article 3 n'est pas d'ordre public, qu'il est donc possible d'y déroger.

Ou encore, un règlement de copropriété peut prévoir que la toiture soit privative au lot du dernier étage, cas que l'on pourra retrouver lors de la surélévation d'un immeuble.

L'article 3 prévoit que des parties de bâtiment peuvent être affectées à l'usage ou à l'utilité de certains copropriétaires. Ce sont alors des parties communes spéciales.

Ces parties communes spéciales peuvent se trouver justifiées dès lors que l'immeuble comportera plusieurs bâtiments, mais peuvent aussi apparaître durant la vie de l'immeuble en cas de travaux d'amélioration tels que l'installation d'un ascenseur.

Il est important de noter que la notion de partie commune emporte la notion de propriété indivise et bien sur de charges d'entretien. Ceci vaut aussi pour les parties communes spéciales dont la propriété sera répartie entre les seuls bénéficiaires de ces espaces qui seront aussi seuls habilités à statuer en assemblée générale (article 24 §4).

#### **B. Parties communes en jouissance exclusive**

Il est courant d'attribuer certains espaces réputés parties communes au sens des présomptions de l'article 3 en jouissance exclusive, voire privative, à certains lots de copropriété.

Pratique existant avant la Loi du 10 juillet 1965, ce cas n'est nulle part traité par la loi, aussi, c'est la doctrine et la jurisprudence qui ont entériné cette notion pour le moins paradoxale.

Par définition, une partie commune est à l'usage de certains copropriétaires, elle ne peut donc l'être à l'usage d'un seul propriétaire sauf à devenir une partie privative tel que définie à l'article 2.

Il n'est pas possible d'assimiler cette particularité au sens d'un *droit de superficie*, lequel aurait pour effet de constituer un droit réel séparé du sol et donc de constituer une structure d'ensemble immobilier.

Concernant les jardins, la commission copropriété dans une recommandation de décembre 2004 relative aux espaces extérieurs demande de ne pas constituer de lots spécifiques pour les jardins mais de les inclure dans le lot bâti bénéficiaire sous la forme d'un droit de jouissance privatif.

Cette pratique correspond à un besoin qui n'est pas pris en compte par la loi, mais qui n'est pas sans incidences.

Le droit de jouissance exclusif d'une partie commune résulte toujours d'une disposition du règlement de copropriété et existe sous deux formes :

Temporaire : c'est le cas des facultés qui peuvent être données au copropriétaire de plusieurs lots contigus de bénéficier de la partie de couloir donnant accès à ses lots et de la clore. Ce droit n'existe qu'à partir du moment où les lots sont entre les mêmes mains et s'éteint dès lors qu'il existe des propriétaires différents, en cas de revente.

Accessoire à un lot privatif : C'est le cas fréquent des terrasses, jardins et balcons. Ce droit est alors rattaché au lot, et non plus au copropriétaire bénéficiaire, et constitue dès lors un accessoire du lot, sans perdre son caractère de partie commune.

En tant qu'accessoire, il ne peut donc être dissocié du lot par vente ou location, et il revêt un caractère réel et perpétuel. Ce qui implique qu'il ne perd pas son statut par le non usage, et qu'il peut s'acquérir par prescription acquisitive.

Cependant, de par son caractère de partie commune, donc de propriété collective, le droit de jouissance exclusive ne peut se voir attribuer de quotes-parts de parties communes, par contre des charges d'entretien peuvent lui être imputées. Tous les aménagements qui pourraient être réalisés sur ces parties communes en jouissance sont subordonnés à une décision d'assemblée générale, ce qui fait que le copropriétaire n'est pas libre de disposer ce cet espace comme il l'entend.

Nombreux sont les exemples d'actions visant à interdire l'affouillement d'un jardin, l'édification de constructions même légères, la fermeture d'une loggia, de daller un jardin pour faire une terrasse de restaurant...

#### **4. Définition et conditions d'usage des parties privatives**

##### A. Définition des parties privatives

Les parties privatives sont définies à l'article 2 de la Loi du 10 juillet 1965 comme étant « *les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.* »

Au passage, le second alinéa précise : « *Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire* »

À l'inverse des parties communes, il n'existe pas d'énumération ou de présomption de parties privatives, c'est donc au règlement de copropriété de les définir avec soin car en cas de doute sur la qualification c'est au juge de trancher. Ceci a des incidences importantes en terme de charge d'entretien, de compétence pour agir et bien sur de responsabilité.

En cas d'imprécision sur la qualification d'une partie de l'immeuble, la notion d'usage exclusif ne peut pas être retenue de manière déterminante car cette exclusivité d'usage se retrouve aussi sur les parties communes en jouissance exclusive.

Il se peut alors que les mentions de l'état descriptif de division, qui bien qu'en théorie non opposables de par la nature particulière de ce document, soient souvent retenues par les juges.

## **IV. L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

### A. Définition

L'article 8 de la Loi et l'article 2 du décret précisent que les règlements de copropriété peuvent être accompagné d'un état descriptif de division.

L'article 3 du décret précise qu'il peut résulter soit d'une convention soit d'un acte judiciaire.

Le caractère facultatif de l'état descriptif de division dans le règlement de copropriété pose la question de sa fonction.

L'état descriptif de division est régi non pas par la Loi du 10 juillet 1965 mais par les dispositions de l'article 7 du décret du 04 janvier 1955 et des articles 71-1 à 71-13 du décret du 14 octobre 1955, créés par le décret du 26 décembre 2012, relatif à la publicité foncière.

En effet, les règles relatives à la publicité foncière<sup>6</sup> rendent obligatoire l'établissement d'un tel document en cas de division en copropriété mais considèrent l'état descriptif de division comme étant un simple document technique permettant l'identification des lots composant l'immeuble, et des propriétaires débiteurs de l'impôt.

La fonction de l'état descriptif est donc différente de celle du règlement de copropriété qui est de déterminer la destination des parties tant privatives que communes et les conditions de leur jouissance.

Cependant, l'état descriptif de division est souvent intégré ou annexé au règlement de copropriété pour ne former qu'un seul document.

#### B. Différence avec le règlement de copropriété

L'état descriptif de division a pour objet l'identification des lots d'une copropriété et non la détermination de leur destination, qui est réservée au règlement de copropriété<sup>7</sup>.

Certains arrêts sont assez significatifs :

- ✓ Un arrêt du 18 décembre 1991 précise que « *les indications sur la nature du lot figurant dans l'état descriptif de division et non pas dans le règlement de copropriété n'ont aucun caractère contractuel et ne peuvent donc en aucune manière être invoquées pour permettre ou interdire un changement d'affectation* »
- ✓ Par un arrêt de 1992 la Cour de Cassation<sup>8</sup> a confirmé que l'état descriptif de division n'avait pas de caractère contractuel, et qu'il constituait un simple document technique uniquement dressé pour les besoins de la publicité foncière.
- ✓ En l'absence de règlement de copropriété et de toute stipulation particulière, l'état descriptif de division ne détermine pas la destination des parties privatives ou communes. Aussi la désignation de certains lots sous les termes de « bureau, hangar, garage » indique seulement que l'immeuble n'est pas réservé uniquement à l'habitation et n'empêche pas leurs propriétaires d'y ouvrir un restaurant<sup>9</sup>.

Malgré ce principe clairement établi par la Cour de cassation, certaines juridictions de fond estiment qu'au cas où l'état descriptif de division est plus précis que le règlement de copropriété, c'est la qualification attribuée par l'état descriptif de division à un lot qui doit être retenue pour déterminer sa destination<sup>10</sup>

Sur ce dernier point, la Cour d'Appel de Paris reconnaît la validité de l'état descriptif de division dès lors que les indications qu'il contient sont de nature à lever des ambiguïtés ou des insuffisances du règlement de copropriété<sup>11</sup>.

---

<sup>6</sup> Article 7 du décret du 4 janvier 1955 et article 71 du décret du 14 octobre 1955

<sup>7</sup> Cass. 3e civ., 24 mars 1981

<sup>8</sup> Cass. 3<sup>ème</sup> chambre Civile 08 juillet 1992

<sup>9</sup> Cass. 3e civ., 24 mars 1981

<sup>10</sup> TGI Versailles, 29 avril 1981 et CA Paris, 4 nov. 1987



Situation paradoxale donc de l'état descriptif de division qui présente un caractère très ambivalent :

D'une part les juges du fond tendent à admettre que l'état descriptif de division peut utilement compléter le règlement de copropriété, bien que cela ne soit en rien son objet, alors que la juridiction supérieure lui dénie toute autre fonction que celle issue des règles relatives à la publicité foncière.

Paradoxe d'autant plus troublant que la loi de 1965 confère un rôle éminemment central à l'état descriptif de division :

- ✓ Par le principe même de la nature du lot de copropriété qui est formé du mariage indissociable d'une partie privative et d'une fraction de partie commune, l'une ne pouvant exister sans l'autre. La fraction indivise est donc une constituante indispensable du droit de propriété qu'il paraît naturel de définir avec le plus de précision possible.
- ✓ Les titres de propriété reprennent d'ailleurs systématiquement les désignations portées à l'état descriptif de division. C'est donc que ce document est jugé nécessaire et suffisant pour contenir une description du bien vendu et donc des droits qui y sont rattachés, de ses éventuelles parties en jouissances privatives, mais aussi du nombre de lots composant l'immeuble ainsi que leur nature.
- ✓ Parce qu'un certain nombre de prérogatives du copropriétaire découlent directement des quotes-parts des parties communes portées à l'état descriptif de division au premier rang desquelles se trouvent bien évidemment le nombre de voix en assemblée ou encore la part d'indemnisation à verser ou à recevoir par le syndicat.
- ✓ Les descriptions portées à l'état descriptif sont souvent plus complètes, surtout quand ce dernier est accompagné de plans de division fiables.

L'état descriptif constitue c'est un corollaire indispensable au règlement de copropriété car il décrit l'assiette sur lesquelles les droits et obligations s'appliqueront mais aussi la seule mention permettant de définir l'emprise des lots privatifs et donc des droits de propriété individuels.

---

<sup>11</sup> CA Paris 13 décembre 1984 et CA Paris, 26 novembre 1993

## **V. QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES**

### **1. Principe de base de la répartition**

Les règles de calcul des quotes-parts de parties communes sont définies à l'article 5 qui, en l'espèce ne présente qu'un caractère supplétif. Il s'agit d'une règle de principe non impérative.

Tout autre mode de répartition des quotes-parts serait donc parfaitement licite mais il ne faut pas perdre de vue que cette règle énoncée à l'article 5 devient obligatoire pour la détermination des charges afférentes à l'entretien et à l'administration des parties communes.

Adopter un autre mode de calcul que celui décrit à l'article 5 pour la détermination des quotes-parts de parties communes reviendrait donc à utiliser deux grilles différentes, l'une pour comptabiliser le niveau de participation aux charges, l'autre pour déterminer le niveau de participation à l'assemblée, ce qui ne manquerait pas de sérieusement perturber la compréhension des copropriétaires. Il semble quand même utile d'attribuer au copropriétaire qui décide la dépense en assemblée une participation financière égale à son poids dans la prise de décision.

De par la nature particulière de l'état descriptif de division, n'importe quelle répartition dès lors qu'elle est acceptée par l'ensemble des parties sera valable et surtout, sera intangible. Toute modification devra recueillir l'accord unanime de l'ensemble des copropriétaires.

L'article 71 du décret du 14 octobre 1955 précise toutefois certaines conditions de modifications pour lesquelles l'unanimité n'est pas requise. Il s'agit surtout des modifications liées à la création, à la suppression ou à la division de lots privatifs, qui en l'espèce ne concernent que les seuls titulaires desdits lots.

## **VI. Quotes-parts des charges communes**

### **1. Différents types de charges**

#### **A. Principe d'intangibilité**

Les charges communes font partie du socle impératif constituant le règlement de copropriété. La règle de base instituée par le législateur est le principe d'immuabilité de la répartition des charges.

Un article suffit à les définir (article 10), et trois autres en précisent les modalités de modification ou de révision (articles 11 et 12 et 43).

L'article 11 impose le caractère intangible de la répartition des charges en stipulant qu'elles ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité, puis énumère les cas dans lesquels une modification est possible :

- ✓ Modification rendue nécessaire suite à un acte d'acquisition ou de disposition décidé par l'assemblée.
- ✓ Aliénation séparée d'une fraction de lot.

L'article 12 traite de la révision de la répartition des charges en cas de lésion supérieure à 25% d'un copropriétaire par rapport à une répartition idéale. Cette procédure, individuelle, est strictement limitée dans le temps par deux délais :

- ✓ un délai général de cinq ans suivant la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier.
- ✓ Un délai particulier de deux ans ouvert au premier acquéreur du lot.

L'article 43 qui n'est pas spécifique à la modification des charges permet de faire annuler toute clause du règlement de copropriété contraire aux articles considérés comme étant d'ordre public, au nombre desquels on compte bien évidemment l'article 10.

Le champ des possibles est donc limité.

Le législateur n'a donné comme possibilité de révision des charges qu'une action unanime du syndicat, une action individuelle limitée dans le temps et une action judiciaire.

## B. Distinction des charges

L'article 10 institue deux types de charges :

- ✓ charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, dues par tous les copropriétaires.
- ✓ Charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, dues par les seuls lots pour lesquels le service ou l'élément commun sera considéré comme « utile ».

Il est indispensable de distinguer ces deux types de charges dans le règlement de copropriété. Mais, si dans la plupart des cas la distinction est aisée, il existe plusieurs cas pour lesquels l'exercice est plus ambigu :

- ✓ Le gardien correspond-il à un service collectif ou à une charge d'administration ?
- ✓ L'entretien d'une piscine constitue-t-il un acte d'entretien d'une partie commune de l'immeuble ou celui d'un élément d'équipement ?
- ✓ Un escalier qui constitue le gros œuvre de la construction n'en est pas moins équipé de certains éléments tels que les tapis et plus globalement les revêtements qui constituent eux des éléments d'équipements.

## **2. Charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration de l'immeuble**

### C. Principe retenu

Le deuxième alinéa de l'article 10 renvoie impérativement à la définition de l'article 5.

Lequel article 5 impose la notion de valeur relative de chaque lot par rapport aux autres lots formant la copropriété.

Cette valeur relative est censée représenter de la manière la plus objective et la plus durable possible les différences de qualité intrinsèques entre chaque lot.

Objective car reposant sur des critères propres à chaque immeuble, et au sein de chaque immeuble, à chaque lot.

Durable car expressément coupée de l'utilisation qui pourrait être faite du lot considéré à un moment donné.

Les éléments constitutifs de la valeur relative d'un lot au sens de l'article 5 sont au nombre de trois :

- ✓ Consistance.
- ✓ Superficie.
- ✓ Situation.

### D. Méthode de calcul

#### a) Consistance

Ce critère reflète la qualité intrinsèque de l'ouvrage. Ce sont les qualités intrinsèques du lot qui sont à prendre en compte et non son utilisation. Ainsi, il n'est pas possible d'introduire un quelconque facteur de commercialité pouvant être attaché au lot.

Le critère de consistance est la résultante de plusieurs éléments propres au lot, tels que la hauteur sous plafond, la nature physique du lot, sa distribution, sa configuration, l'éclairage et surtout la qualité des matériaux qui le constituent.

b) Superficie :

Bien que constituant un des éléments majeurs de la valeur relative des lots, rien dans les textes n'impose une quelconque définition des superficies à utiliser dans les calculs.

Le point primordial est, à mon sens, d'utiliser une définition des superficies adaptée au type de l'immeuble divisé.

c) Situation :

Ce critère est introduit sous la forme d'une pondération supplémentaire appliquée à la superficie préalablement déterminée. Il reflète la valeur supplémentaire apportée au lot par la qualité de son emplacement dans l'immeuble et de sa desserte.

Le critère de situation traduit la prise en compte de l'étage, de l'ensoleillement lié à l'exposition, de l'emplacement et de la présence ou non d'ascenseur.

### **3. Charges relatives aux services collectifs et aux équipements communs**

#### **A. Principe retenu**

Le premier alinéa de l'article 10 introduit un principe simple, du moins en apparence, qui est celui de l'utilité qu'apporte le service collectif ou l'élément commun au LOT, et non au copropriétaire. Les charges qui rentreront dans cette catégorie frapperont donc les lots de manière différenciée, contrairement aux charges générales. Ces charges seront dues quel que soit l'usage que pourrait en faire le copropriétaire, et cela même si l'usage est nul.

Il n'existe pas de définition des services collectifs ou équipements communs. Nous pourrions les qualifier comme étant l'ensemble des équipements ou services, non indispensables, qui permettent à l'immeuble de remplir sa destination.

### **4. Clauses réputées non écrites**

Pour finir cet exposé, je vous citerai un certain nombre de clauses réputées non écrites qu'il convient donc d'éviter :

#### **A. Clauses tendant à dispenser certains copropriétaires de leur participation aux charges communes générales**

- ✓ Clauses exonérant le copropriétaire de participer aux charges tant que le lot bien que construit n'est pas encore livré.
- ✓ Clauses prévoyant que le règlement de copropriété entrera en vigueur à mesure de l'achèvement des travaux dispensant de fait les lots non encore bâtis des charges de copropriété.

#### **B. Clauses dispensant certains copropriétaires de leur participation aux charges d'équipements**

- ✓ Clauses exonérant certains lots de charges pour lesquels l'élément d'équipement sera utile.
- ✓ A l'inverse, clause mettant à la charge d'un lot des dépenses relatives à un élément d'équipement pour lequel l'utilité est nulle (charges d'ascenseur afférentes à un lot en rez-de-chaussée)

#### **C. Autres clauses**

- ✓ Clause répartissant les charges au prorata des tantièmes généraux sans faire de distinction entre les deux types de charges énoncés à l'article 10.

- ✓ Clause dispensant les locaux commerciaux ou les lots en sous-sol des charges de ravalement.
- ✓ Clause dispensant certains locaux des charges relatives au gardien de l'immeuble en vertu du critère d'utilité, la jurisprudence ayant tendance à considérer que les charges relatives au gardiennage sont des charges communes générales.

## VII. DIFFÉRENTES NATURES DES MODIFICATIONS DES CHARGES

### 1. Principe d'intangibilité des charges

Le principe d'intangibilité de la répartition des charges est issu des dispositions de l'article 11 de la Loi du 10 juillet 1965.

La répartition des charges, quelle qu'elle soit, ne peut se décider qu'à l'unanimité des copropriétaires formant le syndicat.

Ce principe très fort, déjà affirmé dans la Loi de 1938, est essentiel car une fois établie et hors les quelques cas prévus par les textes, il n'existera plus aucun moyen d'intervenir à posteriori sur la répartition.

Ce principe d'intangibilité est pondéré par un certain nombre d'exceptions ou de possibilités offertes aux copropriétaires de procéder à des modifications des états de répartition des charges.

Ces possibilités sont de trois ordres :

- ✓ Faculté individuelle donnée aux copropriétaires d'obtenir la révision des charges,
- ✓ Faculté de voir réputées non écrites les clauses contraires aux dispositions d'ordre public de la Loi dont nous avons vu que l'article 10 y était assujetti,
- ✓ Faculté donnée à l'assemblée générale de modifier les grilles de répartition des charges,

### 2. Action en révision des charges application de l'article 12

#### Principe

Cet article permet d'obtenir judiciairement la modification des charges dès lors que l'écart entre les charges affectées au lot par le règlement de copropriété et celles qui résulteraient d'une répartition « idéale » est supérieur à plus de 25%, que ce soit en plus ou en moins.

Ainsi un copropriétaire supportant trop de charges est fondé à intenter une action en révision, mais à l'inverse, n'importe quel copropriétaire peut intenter cette action à l'encontre de l'un d'entre eux ou d'un groupe d'entre eux qui aurait une quote-part de charges trop faible.

L'action en révision est destinée à corriger des erreurs de calcul dans les quantum de charges et non d'en discuter la validité du principe.

#### Délais d'action

L'article 12 prévoit deux types de délais et l'article 45<sup>12</sup> de la Loi en prévoit un troisième spécifique aux règlements de copropriété antérieurs à la promulgation de la Loi du 10 juillet 1965.

---

<sup>12</sup> Art. 45. - Pour les copropriétés antérieures à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, l'action en révision de la répartition des charges prévue à l'article 12 ci-dessus est ouverte pendant un délai de deux ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Délai général : Un délai général de cinq ans est prévu à partir de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier.

Délai particulier : un délai particulier de deux ans est ouvert après la première mutation à titre onéreux d'un lot dans l'immeuble.

Par première mutation il faut entendre première vente après la cession initiale par le propriétaire d'origine.

Ces deux délais se superposent dans le cas où la première mutation interviendrait dans les cinq ans de la publication mais dans les autres cas, il n'y a pas de limite de temps à l'ouverture du délai particulier.

Exemple : Un règlement de copropriété est publié le 1<sup>er</sup> janvier 2001. L'action en révision est possible jusqu'au premier janvier 2006.

Si la première vente du lot a lieu en 2007, l'action individuelle est possible jusqu'en 2009 alors même que le délai général est expiré.

À l'inverse, si la vente a eu lieu en 2001, l'action individuelle et l'action générale se superposent et le délai est forclus en 2006.

Délai spécial : L'article 45 de la Loi du 10 juillet 1965 prévoit un délai spécial de deux années pour les règlements de copropriété antérieures à la promulgation de la Loi. Ce délai de deux ans s'éteignait le 13 juillet 1967 interdisant donc toute possibilité d'action.

Conséquences de l'expiration du délai :

Les délais sont des délais dits *préfix*, qui ont pour conséquence de rendre la forclusion définitive<sup>13</sup>, même par voie d'exception, ce qui fait que l'action ne peut plus être intentée. En pratique, les tribunaux doivent opposer une fin de non recevoir au copropriétaire désireux d'intenter une telle action hors délai.

### **3. Action en nullité des charges application de l'article 43**

#### **A. Principe**

Cet article permet d'obtenir judiciairement la modification des charges dès lors qu'il aura été jugé que les principes de répartition sont non conformes aux dispositions de l'article 10 de la Loi.

Exemple : Grilles de répartitions de charges d'entretien d'éléments d'équipements ne respectant pas le critère d'utilité telles des grilles de charges d'ascenseur affectant une quote-part égale à chaque lot quelle que soit sa situation dans l'immeuble ou affectant des charges à des lots en rez-de-chaussée.

Dans un premier temps, seules les actions en nullité portant sur des charges d'entretien des éléments d'équipements ont été retenue par les tribunaux, les actions en nullité à l'encontre des charges d'entretien des parties communes étaient assimilées aux actions en révision au motif qu'elles ne portaient que sur la détermination des quantum.

La jurisprudence a évolué sur ce point et admet qu'une action en nullité à l'encontre des grilles de charges d'entretien des parties communes peut être engagée<sup>14</sup>.

---

<sup>13</sup> Cassation, 3<sup>ème</sup> chambre civile 20 décembre 1976

<sup>14</sup> Cassation, 3<sup>ème</sup> chambre civile 12 juin 1991, 20 janvier 1993, 11 janvier 1995

Attention toutefois, lorsque l'action porte sur une mauvaise application d'un coefficient de pondération, l'action relève alors de l'action en révision article 12, donc soumise à délai.

B. Délais d'action

L'action en nullité n'est pas soumise aux délais de l'action en révision.

Elle n'est pas non plus soumise au délai de 10 ans de l'article 42 visant à prescrire les actions personnelles.

De par son caractère non écrit, l'action en nullité peut être intentée à tout moment et doit l'être à l'encontre du syndicat.

Il est admis que cette nouvelle répartition ne valant que pour l'avenir, il ne peut être demandé de remboursement du trop perçu.

C. Mise en œuvre :

Les interventions tendant à démontrer la non conformité d'une grille de charges sont assez délicates à effectuer.

Mettre en évidence une erreur de quote-part dans une grille de charges est relativement simple à démontrer, la comparaison arithmétique entre les quotes-parts anciennes et nouvelles suffit la plupart du temps. Il en est de même si l'action porte sur une mauvaise détermination d'un coefficient de pondération.

Démontrer la non conformité des grilles alors qu'il ne nous est pas possible de retrouver comment celles-ci ont été déterminées est déjà beaucoup plus compliqué.