

J. 239 / 01-07

Fiche en
cours de
modification
Loi Alur

COPROPRIÉTÉ : LA RÉPARTITION DES CHARGES

Les charges de copropriété comprennent toutes les dépenses d'entretien, d'administration ou de remplacement des équipements.

C'est le règlement de copropriété qui donne la répartition des charges par catégorie. La liste sera plus ou moins longue selon les équipements ou l'importance des parties communes.

INTRODUCTION

À chaque lot correspond une quote-part de charges. Tous les copropriétaires contribuent à ces dépenses dès leur entrée dans la copropriété. Les lots inoccupés ou en vente ne sont pas exclus du paiement des charges.

Il existe deux sortes de charges : les charges générales et les charges spéciales. L'état de répartition des charges figurant dans le règlement fixe pour chacune la quote-part qui sera payée pour chaque lot.

LES CHARGES GÉNÉRALES

Les charges générales sont celles qui sont payées par tous les copropriétaires de l'immeuble, ou d'un groupe d'immeubles s'il en existe plusieurs. Elles sont classées en trois catégories : les charges d'administration, les dépenses d'entretien et les travaux de réparation.

Ces charges sont réparties selon les tantièmes généraux de copropriété. Le critère de la répartition est la valeur du lot établie au moment de la mise en copropriété. Le calcul est fait à partir de la consistance du lot, sa superficie, la situation dans l'immeuble, mais sans s'occuper de son utilisation (commerciale, professionnelle ou habitation) ni de sa valeur locative.

Les règlements établis depuis le 31 décembre 2002 indiquent comment ont été fixées les quotes-parts des parties communes et la répartition des charges (éléments retenus, méthode de calcul).

Administration

Les charges d'administration des parties communes sont constituées des honoraires du syndic, des impôts et taxes, des dépenses du conseil syndical, des frais de procédures judiciaires le cas échéant, des frais de gardiennage, des primes d'assurance (sauf exception prévue par le règlement pour un lot séparé).

Entretien

Dans les charges d'entretien des parties communes on trouvera les achats de produits d'entretien, les jardiniers et les salaires des personnes chargées de l'entretien de l'immeuble. Ce sont encore les frais d'usage des parties communes, tels que les frais d'éclairage, la consommation d'eau...

Réparation

Les charges générales comprennent toutes les réparations destinées à la conservation des parties communes de l'immeuble. Par exemple, les dépenses de réparations des murs de soutien, d'escalier, des canalisations communes, de réfection du toit ou d'une terrasse, du ravalement d'une façade.

LES CHARGES SPÉCIALES

Ce sont des charges supportées par ceux qui profitent d'un équipement ou d'un service collectif, ou par les copropriétaires d'un immeuble lorsque la copropriété est composée de plusieurs bâtiments et que le règlement a spécialisé certaines charges par immeubles ou parties d'immeubles.

Le règlement peut prévoir pour ces charges que les décisions sont votées par les seuls copropriétaires qui sont concernés.

Elles sont réparties sur la base du critère de l'utilité que l'équipement ou le service ont pour tel ou tel copropriétaire. On comprend, dès lors, que cette répartition soit une source importante de contentieux.

La notion de l'utilité s'apprécie par rapport à chaque lot et non à l'usage que le propriétaire fait ou non du service. Il ne peut se soustraire au partage pour la seule raison qu'il est prêt à se priver d'un avantage pour faire des économies. En matière de chauffage, chacun doit chauffer son lot pour qu'il soit hors gel, et ne pas compter sur les autres pour chauffer autour de son logement. Pour l'ascenseur, peu importe que la personne concernée emprunte chaque jour l'escalier pour rester en forme.

Ensuite, pour ceux qui sont bien concernés par ces charges, il faut mesurer le degré d'utilité. C'est le règlement qui donne le résultat du calcul. Il retiendra différents éléments, comme la situation du lot ou la capacité d'occupation. Prenons quelques exemples.

- Charges d'ascenseur ou d'escalier (pour le revêtement) : hauteur de l'étage, surface du lot.
- Chauffage : surface de chauffe ou des radiateurs, volume chauffé. Ceci pour les immeubles qui n'ont pas de compteurs de calories.
- Eau froide : tantièmes ou nombre d'occupants, en l'absence de compteurs.

Par simplification, le règlement fera une répartition en proportion des tantièmes lorsque l'utilité est identique ou à peu

près pour tous les copropriétaires. C'est généralement le cas pour les antennes collectives, le chauffage central, l'eau chaude, les digicodes, interphones ou autres portiers électroniques. Par contre, pour les vide-ordures (voués à disparaître), l'étage devrait être déterminant mais la dépense ne justifie sans doute pas un calcul particulier.

Il arrive qu'un copropriétaire, pour des raisons techniques, ne puisse pas bénéficier d'un équipement : local isolé, impossibilité de raccordement... Il sera dispensé de contribuer au paiement des charges de l'équipement dont il est privé.

Parmi les charges souvent contestées figurent les équipements de réception de la télévision et les travaux sur balcons.

• **Pour la télévision**, il existe un préjugé que l'élément d'équipement (antenne, parabole, câble...) a une utilité objective pour tous. Si les appartements sont livrés équipés, tout le monde paye. Le raccordement de certains systèmes aux appartements est, en revanche, à la charge de celui qui le demande.

• **À l'occasion de travaux sur les balcons**, il faut se reporter au règlement pour imputer une partie ou la totalité des travaux à certains copropriétaires. Trois situations sont possibles :

- le balcon est une partie commune : les travaux sont payés selon les tantièmes ;
- le balcon est une partie commune avec une utilisation privative : les travaux de reprise du béton, l'étanchéité sont payés par tous selon les tantièmes, tandis que le copropriétaire doit l'entretien et les dépenses de réfection du revêtement superficiel et les frais de déplacement des aménagements qu'il a pu faire. Il vaut mieux qu'il y pense avant d'installer un jardin sur sa terrasse ou son balcon. Laisser l'accès aux descentes d'eau et aux tuyaux d'écoulement des eaux (pissettes, barbacanes) évite des charges trop lourdes ;
- le balcon est totalement privatif (ce qui est rare) : on peut espérer pour le copropriétaire que le règlement mette les travaux lourds à la charge de la copropriété.

LA MODIFICATION DES CHARGES

La vie dans une copropriété n'est pas figée. À l'occasion de ventes, d'installation de nouveaux équipements, de changements dans l'occupation des lots, le syndicat est amené à interpréter le règlement ou à le modifier.

Plusieurs circonstances entraînent une modification ou une révision des charges. Elles se font sans formalité, avec un vote de l'assemblée ou à la suite d'une procédure engagée par les copropriétaires lésés.

LA MODIFICATION PAR L'ASSEMBLÉE

La règle posée par l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, c'est le principe de l'unanimité : la répartition des charges ne peut

être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires... Mais comme toujours, des exceptions sont possibles.

Un nouveau lot est créé

Le logement du gardien est vendu, un copropriétaire a acheté des parties communes : certaines parties communes deviennent privatives et le copropriétaire qui s'est agrandi va subir une augmentation des charges en rapport avec sa nouvelle surface d'habitation. La modification des charges est votée à la même majorité que celle du vote préalable acceptant la vente de la loge ou celle des parties communes.

Le propriétaire d'un lot important qui trouve avantageux d'en vendre une partie va, au contraire, diminuer sa surface tout en

créant un nouveau lot, sans augmentation des consommations. Pour le nouveau lot, l'assemblée se contentera d'approuver la répartition à la majorité de l'article 24. Il suffira probablement de se reporter au tableau de la répartition des charges et de lui attribuer les quotes-parts correspondantes.

Un copropriétaire installe un équipement

En principe, le passage du compteur d'eau général aux compteurs individuels doit se faire pour tout le monde à la fois. Toutefois, à condition d'obtenir l'autorisation unanime de l'assemblée, un copropriétaire pourrait être autorisé à installer à ses frais un compteur individuel lui permettant de ne plus partager les consommations collectives.

Un changement d'usage

C'est le cas lorsqu'un appartement réservé à l'usage d'habitation devient professionnel ou commercial ; ce qui nécessite une modification de la répartition des charges lorsqu'elle entraîne une augmentation des consommations. Elle est adoptée par l'assemblée générale qui vote à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires. Mais l'imputation de cette augmentation ne peut se faire que si le règlement était restrictif quant à la nature de l'occupation.

Des travaux ou la pose d'un nouvel équipement sont votés

S'ils entraînent une modification des charges, le syndicat votera à la même majorité que celle nécessaire à la réalisation des travaux. Le plus souvent, il s'agira de la majorité de l'article 25. Un exemple toujours d'actualité : la pose d'une parabole commune pour éviter la multiplication disgracieuse des paraboles individuelles.

LA RÉVISION JUDICIAIRE

Un règlement qui comporte des clauses contraires à la loi, une contestation dans l'évaluation de la valeur du lot ou sur l'interprétation du critère de l'utilité, et les copropriétaires lésés vont tenter d'obtenir une rectification de leurs charges. Le moyen pour y arriver dépend de la révision demandée.

Dans une jeune copropriété

Le recours en révision judiciaire des charges n'est possible que dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier, et dans un délai de deux ans lors de la première vente.

Il faut que le copropriétaire justifie que la part des charges qu'il acquitte est supérieure de plus d'un quart dans l'une ou l'autre des catégories de charges, ou bien que la part d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart (article 12 de la loi du 10 juillet 1965).

Il s'adressera au tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, en assignant le syndicat des copropriétaires. S'il obtient gain de cause, la nouvelle répartition sera applicable à compter de la date du jugement seulement. Pas de remboursement pour le passé, donc.

Une contestation sur le critère de l'utilité

Puisque chaque lot doit participer aux charges des éléments d'équipement commun qui présentent une utilité pour lui, une action en nullité peut être menée par un copropriétaire contre le syndicat lorsque les bases des charges sont contraires aux principes posés par l'article de la loi sur le critère de l'utilité. En principe, il n'est pas nécessaire d'engager une procédure puisqu'une clause contraire à l'article 10 est réputée non écrite : il suffit de l'ignorer. Une délibération de l'assemblée n'est pas non plus indispensable. Un copropriétaire du rez-de-chaussée qui payait à tort pour l'ascenseur cessera de payer. Même chose pour celui qui aurait des charges de vide-ordures sur son lot de parking,

ou des charges de chauffage pour un local qui ne peut pas être raccordé à l'installation collective.

Attention cependant de ne pas confondre une erreur de répartition avec une contestation sur les critères d'évaluation, pour laquelle une procédure de révision devrait être engagée.

Si, malgré tout, une action judiciaire en nullité s'avérait indispensable, faute pour le copropriétaire concerné de se faire entendre, cette action peut être engagée à tout moment. La rectification par le juge se fera pour l'avenir seulement (en l'état actuel de la jurisprudence). Mais si la résistance du syndicat n'était pas justifiée, des dommages et intérêts seraient sans doute accordés par le juge à celui qui l'a saisi.

Une augmentation de charges

Un copropriétaire peut saisir le tribunal si le syndicat n'a pas rectifié les charges d'un propriétaire qui a accru les dépenses des parties communes à la suite notamment d'un changement de l'usage de son lot. Le juge procédera à l'ajustement.

Une erreur de calcul de l'assemblée

Nous avons vu, un peu plus haut, de quelle façon l'assemblée adaptait les charges aux innovations intervenues dans l'immeuble. Une erreur de sa part ouvre le droit de contester aux copropriétaires en désaccord avec la nouvelle répartition. Mais il faut qu'ils agissent dans un délai de deux mois suivant l'assemblée.

Chantal Martin

Pour en savoir plus :

Agence nationale d'information sur le logement (Anil) : elle vous communiquera la liste des centres d'information de votre département. Adresse postale : 2, boulevard Saint-Martin – 75010 Paris. Téléphone : 01 42 02 65 95 (les consultations sont gratuites). Site : <www.anil.org>.

À lire également :

- Les fiches pratiques INC J. 208 ("Les archives"), J. 230 ("Le contrat de syndic"), J. 231 ("Choisir un syndic"), J. 232 ("Les fonctions du syndic"), J. 235 ("Le conseil syndical"), J. 236 ("L'assemblée générale") et J. 237 ("Les majorités de vote"), téléchargeables via <www.conso.net/infos-pratiques.htm>.
- À paraître : "Le règlement de copropriété"; "Les comptes du syndicat".