



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Charges communes

Question écrite n° 16925

Texte de la question

M. Jean-Michel Dubernard attire l'attention de M. le ministre d'Etat, garde des sceaux, ministre de la justice, sur une situation d'iniquité concernant la repartition des charges entre les copropriétaires dans un certain nombre d'immeubles anciens. Dans la plupart des immeubles qui datent d'avant-guerre, le règlement de copropriété date de la construction. Si on prend l'exemple d'un immeuble construit en 1924, cet immeuble conçu dès l'origine avec un ascenseur, traite séparément les charges d'ascenseur et les charges générales d'entretien et de fonctionnement. Si les charges d'ascenseur suivent une repartition progressant logiquement avec les étages, en revanche les charges générales restent soumises aux vieux principes selon lesquels les deux premiers étages sont réputés plus luxueux : la repartition est ainsi de 11,50 p. 100 et 9,5 p. 100, respectivement selon la surface, pour les deux premiers étages et seulement de 7 p. 100 et de 5 p. 100 pour le cinquième. Or, il se trouve que ce principe de repartition, conçu initialement pour des immeubles sans ascenseur, considérerait les premiers étages comme privilégiés pour leur accès moins fatigant. La généralisation des ascenseurs dans les immeubles construits depuis la guerre a entraîné un bouleversement de ces données en accordant au contraire le privilège à l'ensoleillement et à la vue dont bénéficient les étages élevés. Cette situation créée en 1924 et qui subsiste encore en 1994, soit soixante-dix ans plus tard alors que le prix des charges s'est élevé considérablement, non seulement ne pratique pas une repartition sur la vue et l'ensoleillement, valeurs aujourd'hui déterminantes, mais elle pénalise au contraire gravement les copropriétaires qui sont privés de l'un et de l'autre. Cette pénalité devient très lourde à supporter lorsqu'il s'agit d'effectuer de gros travaux. Elle affecte en outre la valeur vénale des lots concernés. Les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 (art. 11 et 12) requièrent l'unanimité des copropriétaires pour qu'il soit procédé à une modification de la repartition des charges, ce qui a bien évidemment pour effet de maintenir indéfiniment le statu quo. Il lui demande s'il envisage de prévoir, dans le cadre de la nouvelle loi, des dispositions qui permettraient aux copropriétaires d'immeubles soumis à un règlement vétuste et inadapté d'obtenir une repartition plus équitable des charges.

Texte de la réponse

Sous réserve des actions en révision d'une repartition lésionnaire des charges, l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis pose le principe selon lequel la repartition des charges telle qu'elle résulte du règlement de copropriété ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Par exception à ce principe, l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité, est habilitée à procéder à la modification de la repartition des charges lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition accomplis sur l'immeuble rendent nécessaire cette modification, ou dans le cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, ou encore dans le cas de changement d'usage d'une ou plusieurs fractions privatives. En outre, l'article 43 de la loi précitée du 20 juillet 1965 permet à tout copropriétaire d'introduire, le cas échéant, une action tendant à faire réputer non écrites les clauses du règlement qui ne seraient pas conformes à la loi, étant précisé que le juge qui répute non écrite une clause relative à la repartition des charges procède à leur nouvelle repartition. Ce dispositif permet, sous le contrôle du juge et en préservant le principe d'intangibilité de la repartition des charges, de remédier notamment aux inconvénients évoqués par l'honorable parlementaire, qui peuvent persister dans les copropriétés antérieures à 1965 lorsque les copropriétaires n'ont pas exercé dans le délai prescrit par l'article 45 de la loi précitée une

action en revision de charges.

Données clés

Auteur : [M. Dubernard Jean-Michel](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 16925

Rubrique : Copropriete

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 25 juillet 1994, page 3739

Réponse publiée le : 21 août 1995, page 3608