



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

charges communes

Question écrite n° 1032

Texte de la question

M. Charles Cova souhaite attirer l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur certains aspects des règlements de copropriété. Il conviendrait, en effet, que les calculs qui établissent les différents tantièmes de participation aux charges soient inclus dans le règlement de copropriété. De telles dispositions, prévues de manière législative, permettraient aux propriétaires de savoir, dès l'origine, à quels frais ils devront faire face. Sur ce point précis, il souhaiterait connaître ses intentions et les mesures qu'il envisage de prendre.

Texte de la réponse

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis institue une distinction fondamentale entre deux catégories de charges communes, chacune d'elles étant soumise à des règles spécifiques quant au mode de répartition des dépenses entre les copropriétaires. Les copropriétaires contribuent à la première catégorie de charges, les charges communes générales relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans les lots de l'immeuble. Selon l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, la valeur relative de chaque lot à prendre en considération pour le calcul de la participation à ces charges résulte de trois facteurs cumulatifs : la consistance, la superficie et la situation du lot. Les copropriétaires sont tenus de participer à une deuxième catégorie de charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipement présentent à l'égard de chaque lot. Ces dispositions étant d'ordre public, un règlement de copropriété ne peut adopter un principe de répartition qui ne reposerait pas sur les bases prescrites par la loi. Cependant, la rédaction de la loi permet de laisser une marge d'appréciation aux rédacteurs des règlements de copropriété à propos du classement de certaines dépenses dans l'une ou l'autre catégorie de charges. De même, le critère de l'utilité effective autorise une marge d'appréciation dans le choix de paramètres pris en compte. En outre, il peut ne pas y avoir, au sein d'une même copropriété, correspondance entre les tantièmes de propriété et les tantièmes de charges affectés à chaque lot. En effet, le critère de valeur relative du lot (défini par l'article 5) est d'application impérative pour la fixation des quotes-parts des charges communes générales alors qu'il est facultatif et supplétif lorsqu'il s'agit d'établir les quotes-parts de parties communes affectées aux différents lots. Dans le cadre des travaux préparatoires à une éventuelle réforme modifiant la loi du 10 juillet 1965, une réflexion est menée pour apporter aux copropriétaires une meilleure information sur la méthode de répartition des charges afin qu'ils soient en mesure de savoir à quels frais ils devront faire face notamment dès l'achat de leur lot de copropriété.

Données clés

Auteur : [M. Charles Cova](#)

Circonscription : Seine-et-Marne (7^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1032

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : logement
Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 14 juillet 1997, page 2362

Réponse publiée le : 1er septembre 1997, page 2797