



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

règlement de copropriété

Question écrite n° 18993

Texte de la question

M. Jean Tiberi interroge M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur le problème de la répartition des charges suite à la loi SRU du 13 décembre 2000 qui est venue modifier celle du 10 juillet 1965. En effet, cette nouvelle loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis en y ajoutant notamment l'article 49 qui dispose que, dans les cinq ans de la promulgation de la loi n° 2000-1208, l'assemblée générale décide, à la majorité prévue à l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement. Il est acquis en jurisprudence que le mode de répartition des charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes, énoncé à l'article 10 alinéa 2, est d'ordre public : les copropriétaires sont tenus de participer à ces charges proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots. Par ailleurs, l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 pose le principe selon lequel la répartition des charges de copropriété ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Mais lorsque la répartition des charges effectuée par un règlement de copropriété, antérieur à la loi du 10 juillet 1965, n'apparaît pas conforme aux dispositions d'ordre public de l'article 10 alinéa 2, il lui demande s'il est possible, sur le fondement de l'article 49, de faire adopter par l'assemblée générale, à la majorité prévue à l'article 24, une résolution ayant pour effet de modifier la répartition des charges afin de la rendre conforme aux dispositions légales.

Texte de la réponse

L'article 10 de la loi précitée répartit les charges en deux catégories. Il fixe des critères de répartition (utilité et proportionnalité) sans préciser les éléments à retenir, ni la méthode de calcul permettant de déterminer la quote-part des charges dans chaque catégorie. C'est le règlement de copropriété qui fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges. L'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis permet à l'assemblée générale des copropriétaires de décider, à la majorité de l'article 24, des adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les dispositions législatives intervenues postérieurement à son établissement. L'article 10 ne saurait être invoqué pour utiliser l'article 49 à des fins de modification des quotes-parts de charges, d'ajustement du quantum des charges ou de rectification d'erreurs de calculs. Comme le rappelle l'honorable parlementaire, la répartition des charges de la copropriété ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires en vertu de l'article 11 de la loi précitée. Cette position a été confirmée par la commission relative à la copropriété dans une recommandation (n° 23) sur les modalités d'application de l'article 49 émise le 21 mai 2003.

Données clés

Auteur : [M. Jean Tiberi](#)

Circonscription : Paris (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 18993

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 26 mai 2003, page 4018

Réponse publiée le : 22 septembre 2003, page 7294