



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

charges communes

Question écrite n° 22306

Texte de la question

M. Jacques Le Guen attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les modalités de répartition des charges de copropriété. La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis distingue deux catégories de charges : la première est constituée par les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes de l'immeuble ; la seconde recouvre les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun. Les charges des parties communes sont réparties entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes de charges correspondant à leurs lots. En pratique, ces tantièmes de charges sont généralement identiques aux tantièmes de copropriété attachés à chaque lot. Si tous les copropriétaires participent aux dépenses, même si elles ne présentent aucune utilité pour leurs lots, certains estiment en revanche que les charges communes, et plus particulièrement les dépenses d'entretien, devraient être équitablement réparties. Il lui demande de bien vouloir lui faire part de son sentiment à ce sujet.

Texte de la réponse

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 distingue deux catégories de charges, les charges générales qui concernent la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes, et les charges spéciales entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs. Conformément au premier alinéa de l'article 10 de cette loi, la répartition des charges spéciales doit être effectuée en fonction de l'utilité que les éléments d'équipement et les services collectifs présentent à l'égard de chaque lot. Aux termes de l'article 10, alinéa 2, de la même loi, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges générales en fonction de la valeur relative de leurs lots. Celle-ci est établie selon la consistance, la superficie et la situation des lots, sans égard à l'utilité que les parties communes présentent pour chaque lot. Les dépenses engagées dans l'intérêt commun pour le maintien de l'immeuble sont supposées profiter à tous et doivent donc être supportées par tous les propriétaires. Elles sont dues à raison de la propriété du lot et non de son utilisation ou de son occupation effective, même si ces dernières peuvent avoir des conséquences sur l'utilisation des parties communes. Une autre référence pour la participation aux charges générales, liée à l'utilisation des parties communes, serait difficilement déterminable, variable dans le temps et source de difficulté pour le syndicat. Or le bon état d'entretien de l'immeuble dépend du paiement régulier des charges. La participation aux charges générales en fonction de la valeur relative des lots constitue un critère pérenne et d'utilisation facile.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Le Guen](#)

Circonscription : Finistère (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 22306

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 21 juillet 2003, page 5759

Réponse publiée le : 27 octobre 2003, page 8219