



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## charges communes

Question écrite n° 118943

### Texte de la question

M. Philippe Folliot appelle l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement sur la hausse des charges de copropriété. Fort de l'exemple d'une famille nazairienne, les chiffres de l'ARC, Association des responsables de copropriété, datant de 2009, annoncent une hausse des charges de copropriété s'élevant à 4 % en un an et sur une période de trois ans, la hausse de ces charges est supérieure à 10 %, alors que l'inflation n'a progressé que de 4,2 %. En outre, conformément à l'article 10 alinéa 1 de la loi de 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : « les charges sont réparties en fonction de l'utilité que chaque copropriétaire tire de ces services ». Or ces charges générales ou spéciales concernent aussi bien l'entretien des lieux communs que le paiement des honoraires des concierges et du syndic. Les propriétaires ne bénéficient donc pas de la totalité des services dont ils ont la charge. Tenant compte de ces éléments, il lui demande l'initiative qu'il entend prendre pour améliorer la situation des propriétaires, et accroître l'accès à la propriété des ménages, issus pour l'essentiel des classes moyennes.

### Texte de la réponse

Plusieurs facteurs peuvent expliquer un niveau élevé de charges d'un immeuble en copropriété. Interviennent, notamment, les caractéristiques de l'immeuble, telles que la date de construction, l'état général de l'immeuble, l'état des équipements communs et des parties communes, l'existence de services collectifs, l'existence ou non d'impayés de charges. Il convient donc que tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété vérifie ces éléments, en plus du prix de vente du lot de copropriété. Il lui est donc conseillé de demander au vendeur, avant même la signature de l'avant-contrat, les relevés de charges des deux dernières années au moins, afin d'évaluer celles qui lui incomberont, les trois derniers procès-verbaux d'assemblée générale, pour savoir si des travaux sont envisagés ou si des litiges sont en cours (malfaçons, impayés de charges...). L'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis n'est pas en lui-même à l'origine de l'augmentation du niveau des charges qui aurait pu être constatée par différentes enquêtes ou observatoires. Il a seulement pour objet de distinguer deux catégories de charges de copropriété et leurs modalités de répartition. L'alinéa premier de l'article 10 dispose que « les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot ». Ces charges sont à distinguer de celles mentionnées au deuxième alinéa, relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, qui comprennent, par exemple, les frais de réparation et de réfection des parties communes, les honoraires du syndic, auxquels les copropriétaires sont tenus de participer, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot. Un copropriétaire peut avoir l'impression de ne pas maîtriser, d'une part, le niveau des charges liées aux services collectifs et les éléments d'équipement commun, dans la mesure où c'est l'utilité objective, ou potentielle, qui doit être prise en considération et non l'utilisation effective desdits services collectifs et éléments d'équipements communs ; et, d'autre part, les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, puisqu'elles sont justifiées par le simple fait d'appartenir au syndicat de copropriété, indépendamment de l'intérêt ou de l'utilité que les parties communes objets des

dépenses présentent pour le copropriétaire, cette utilité étant censée être égale pour tous. Toutefois, le niveau des charges étant aussi étroitement lié à la gestion même de l'immeuble, il appartient aux copropriétaires de se doter des moyens de contrôler la gestion du syndic et de l'assister. Il convient, à ce titre, de souligner le rôle essentiel du conseil syndical. Ainsi, l'article 26 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution. Afin que le syndic consulte plus souvent le conseil syndical, l'assemblée générale des copropriétaires peut fixer, en application de l'article 21 de loi de 1965 précitée, un montant des marchés et contrats suffisamment bas, à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. L'assemblée générale peut également exiger des devis détaillés pour les travaux (nombre d'heures, taux horaire, prix des fournitures, etc.), renégocier les divers contrats anciens de la copropriété, négocier le contrat de syndic de manière à limiter les tâches n'entrant pas dans la gestion courante. Il convient enfin de signaler que, dans certains cas, un accroissement temporaire de charges peut être justifié, pour, par exemple, réaliser un diagnostic de performance énergétique, un audit, ou des travaux d'économie d'énergie, ou encore poser des compteurs divisionnaires d'eau froide ou d'eau chaude, qui permettront à terme de réduire les charges.

## Données clés

**Auteur :** [M. Philippe Folliot](#)

**Circonscription :** Tarn (3<sup>e</sup> circonscription) - Nouveau Centre

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 118943

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** Écologie, développement durable, transports et logement

**Ministère attributaire :** Écologie, développement durable, transports et logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 4 octobre 2011, page 10462

**Réponse publiée le :** 17 janvier 2012, page 530