



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges communes

Question écrite n° 67078

Texte de la question

M. Bernard Roman attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur l'impossibilité de modifier les critères de calcul pour la répartition des charges dans les copropriétés dont le règlement est antérieur au 31 décembre 2002. L'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 qui fixe le statut de la copropriété des immeubles bâtis et prévoit les critères généraux de répartition des charges que doivent respecter les règlements de copropriété a été complété par la loi n° 2000-1028 du 13 décembre 2000 (loi SRU) qui impose aux règlements de copropriété publiés à compter du 31 décembre 2002 la mention des éléments pris en considération et de la méthode de calcul retenue pour déterminer la répartition des charges. Mais la possibilité de voter à la majorité simple les adaptations au règlement rendues nécessaires par les évolutions du cadre législatif et réglementaire ne peut conduire à soumettre les règlements antérieurs à la loi SRU aux obligations en termes de critères et de mode de calcul prévues pour les règlements postérieurs au 31 décembre 2002. Il lui demande par conséquent s'il ne pourrait pas être envisagé de modifier la législation afin d'imposer à tous les règlements de copropriété, quelle que soit leur date de publication, de mentionner les critères de répartition des charges, et de permettre une modification de cette répartition à la majorité simple de l'article 24 lorsqu'elle est contraire aux critères généraux de répartition fixés par la loi.

Texte de la réponse

L'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit les critères généraux de répartition des charges que doivent respecter les règlements de copropriété. Depuis la loi n° 2000-1028 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) et à compter du 31 décembre 2002, l'article 10 impose également aux règlements de copropriété publiés, la mention d'éléments pris en considération et la méthode de calcul retenue pour fixer la répartition des charges. Par ailleurs, l'article 49 de la loi de 1965 précitée dispose désormais que les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les évolutions du cadre législatif et réglementaire postérieures à son établissement peuvent être votées à la majorité simple prévue à l'article 24. Concernant l'obligation de mentionner, dans le règlement de copropriété, les éléments et la méthode de calcul retenus pour fixer la répartition des charges, elle ne concerne que les règlements nouveaux publiés, après le 31 décembre 2002, ainsi que les règlements antérieurs à cette date mais pour lesquels la répartition des charges a été modifiée et publiée. En revanche, l'application combinée des articles 10 et 49 ne saurait avoir pour effet de soumettre tout règlement de copropriété, quelle que soit sa date de publication, à l'obligation prévue à l'article 10. Si le législateur a entendu limiter le champ de l'obligation prévue à l'article 10, c'est parce que, en pratique, il est le plus souvent impossible de reconstituer les éléments pris en compte et la méthode de calcul retenus pour fixer la répartition des charges dans les anciens règlements de copropriété. En effet, lors de l'élaboration du règlement, la personne qui a élaboré le règlement d'origine et qui pourrait préciser les éléments retenus pour fixer la répartition des charges, n'est souvent plus en activité, voire décédée, et même les experts désignés par le juge sont généralement dans l'incapacité de déterminer les éléments et la méthode de calcul retenus. Concernant la modification de la répartition des charges contraire aux critères généraux de répartition fixés par l'article 10, l'application de

l'article 49 ne saurait avoir pour effet de permettre cette modification à la majorité simple, prévue à l'article 24, pour tous les règlements de copropriété, quelle que soit leur date de publication. En effet, le règlement de copropriété est le contrat fondamental liant tous les copropriétaires, dont la répartition des charges constitue une clause essentielle. De plus, quant à la modification de la répartition des charges dans un souci de sécurité juridique et de bon fonctionnement des syndicats de copropriétaires, il est essentiel de limiter les risques ultérieurs d'impayés de charges et de contentieux consécutifs au désaccord de copropriétaires. C'est pourquoi la modification de la répartition des charges, qui ne saurait être assimilée à une simple adaptation visée à l'article 49, requiert l'unanimité des copropriétaires, ou la même majorité que celle requise pour le vote de travaux ou d'actes de disposition sur les parties communes, lorsque de telles décisions rendent nécessaire la modification de la répartition des charges. Enfin, si la répartition des charges prévue par le règlement de copropriété est contraire aux critères généraux fixés par l'article 10, la loi permet déjà de garantir les droits des copropriétaires. Ainsi, l'article 43 de la loi de 1965 prévoit que tout copropriétaire peut, sans condition de délai, saisir le juge pour faire constater le caractère non écrit de la clause de répartition. Le juge procède alors à une nouvelle répartition des charges, conformément aux critères fixés par l'article 10. Dans ces conditions, il n'est pas envisagé de modifier la législation en vigueur pour imposer à tous les règlements de copropriété, quelle que soit leur date de publication, de mentionner les éléments permettant de fixer la répartition des charges, ou pour permettre de modifier la répartition des charges à la majorité simple de l'article 24 lorsqu'elle est contraire aux critères généraux de répartition fixés par la loi.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Roman](#)

Circonscription : Nord (1^{re} circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 67078

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 22 décembre 2009, page 12195

Réponse publiée le : 16 mars 2010, page 3134