



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

fonctionnement

Question écrite n° 70218

Texte de la question

M. Arnaud Robinet interroge Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les décisions de répartition des charges dans le cadre de la copropriété des immeubles bâtis. L'article 11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis stipule que la répartition des charges « ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires ». Par ailleurs les décisions définies par les articles 24, 25 et 26 de cette même loi sont prises en assemblée générale à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix. Or force est de constater que certains aléas de voisinage réduisent parfois la possibilité pour que l'unanimité se constitue, bien que la nouvelle répartition des charges soit mieux appropriée à l'évolution de la vie en collectivité dans l'immeuble concerné, alors même qu'une très large majorité des voix exprimées des copropriétaires accepte la nouvelle répartition. Il lui demande ainsi de bien vouloir lui indiquer si des exceptions sont prévues dans le cadre réglementaire pour aider les copropriétaires dans leur volonté de faire évoluer la répartition des charges au sein de leur immeuble.

Texte de la réponse

La loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit deux voies pour modifier valablement la répartition des charges communes : le vote en assemblée générale de copropriété et la voie judiciaire. L'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 précitée prévoit le principe d'un vote unanime des copropriétaires réunis en assemblée générale et à titre subsidiaire, précise les cas de dérogations où un vote majoritaire suffit. L'unanimité est requise dans la mesure où la répartition des charges de copropriété est de nature contractuelle. De la sorte, elle constitue la loi des parties et ne peut être modifiée ou révoquée que par le consentement mutuel de tous les contractants ou pour les causes que la loi autorise, par application de l'article 1134 du code civil. Il faut entendre l'unanimité comme l'expression de l'ensemble des copropriétaires, et non pas comme celle des copropriétaires présents et représentés à l'assemblée générale ; si elle est difficile à réunir, elle est aussi la garante de l'intérêt général des copropriétaires et s'abstrait des divergences d'ordre personnel entre copropriétaires. Les dérogations se justifient par l'évolution de l'immeuble en copropriété soit dans l'usage des parties privatives, soit dans la consistance des parties communes (acquisition ou la vente de parties communes), ou des parties privatives (subdivision d'un lot) ou encore la réalisation de travaux, notamment des travaux d'amélioration ou d'économies d'énergie. Enfin, le dernier alinéa de l'article 11 de la loi prévoit que tout copropriétaire peut passer par la voie judiciaire pour obtenir une nouvelle répartition des charges communes. Il doit alors saisir le tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble concerné. La réglementation permettant donc d'ores et déjà que l'évolution de la vie en collectivité dans l'immeuble concerné s'accompagne d'une nouvelle répartition mieux appropriée des charges ou le recours à la voie judiciaire, il n'est pas envisagé de créer d'autres exceptions à celles que la loi a déjà organisées.

Données clés

Auteur : [M. Arnaud Robinet](#)

Circonscription : Marne (1^{re} circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 70218

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée au JO le : [2 décembre 2014](#), page 10024

Réponse publiée au JO le : [21 mars 2017](#), page 2418