



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

## charges communes

Question écrite n° 20921

### Texte de la question

M. Pierre-Christophe Baguet attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur les difficultés qui peuvent apparaître dans la répartition des charges au sein des copropriétés dès lors que ces charges ne peuvent être réparties suivant le principe d'utilité et doivent être affectées en fonction des millièmes généraux. Les dispositions combinées de l'article 10, deuxième alinéa et de l'article 5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ne permettant pas de réviser la valeur de chaque lot au sein de la copropriété à l'occasion d'événements les affectant (changement de destination, division, création ou suppression d'éléments d'équipement commun, etc.), certains suggèrent de substituer au système actuel un mode de répartition des charges qui serait fondé sur l'utilité de la dépense pour le lot concerné. Il lui demande son opinion sur l'opportunité d'une telle modification.

### Texte de la réponse

Les charges de copropriété sont réparties en deux catégories : les charges relatives à la conservation, à l'entretien, à l'administration des parties communes affectées en fonction de la « valeur relative » de chaque lot de copropriété et les charges relatives aux services collectifs et d'équipements communs affectées en fonction du critère de « l'utilité relative » de ces services et équipements pour chaque lot. La « valeur relative » d'un lot de copropriété est déterminée par le règlement de copropriété, conformément à l'article 5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, compte tenu de la consistance, de la superficie et de la situation de chaque lot, sans égard à son utilisation par le copropriétaire. Comme le souligne l'honorable parlementaire, l'assemblée générale ne peut décider qu'à l'unanimité des copropriétaires de répartir les charges de copropriété sur des bases différentes de celles prévues dans le règlement de copropriété. Cependant, la loi ne méconnaît pas les évolutions affectant l'immeuble et admet des dérogations à la règle de l'unanimité. Aux termes de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale peut modifier les bases de la répartition des charges pour tenir compte d'une nouvelle organisation de la copropriété liée à une décision de l'assemblée générale d'effectuer des travaux sur des parties communes ou encore de passer un acte d'acquisition ou au contraire un acte de vente de partie commune, mais aussi en cas d'aliénation par un copropriétaire d'une ou plusieurs fractions de lot de copropriété. A défaut de décision prise par l'assemblée, tout copropriétaire peut saisir le tribunal pour faire procéder à la nouvelle répartition. En outre, lorsqu'un changement d'usage d'une ou plusieurs parties privatives entraîne une aggravation des charges de copropriété comme par exemple des locaux à usage d'habitation qui seraient affectés à un usage commercial ou professionnel, tout copropriétaire ou le syndic peut demander à l'assemblée générale de statuer sur la modification corrélative des charges de copropriété selon les modalités prévues par l'article 25 f de la loi du 10 juillet 1965. Aucune évolution législative relative à la répartition des charges de copropriété n'est envisagée.

### Données clés

**Auteur :** [M. Pierre-Christophe Baguet](#)

**Circonscription :** Hauts-de-Seine (9<sup>e</sup> circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 20921

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** équipement et transports

**Ministère attributaire :** logement

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le :** 2 novembre 1998, page 5988

**Réponse publiée le :** 21 décembre 1998, page 6995