



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

## charges communes

Question écrite n° 20926

### Texte de la question

M. Pierre-Christophe Baguet attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur les difficultés rencontrées par certaines copropriétés pour modifier la répartition des charges. Des répartitions effectuées avant l'entrée en vigueur de la loi du 10 juillet 1965 peuvent se révéler actuellement obsolètes ; de même, des modifications intervenues sur des lots peuvent rendre inadéquates les stipulations du règlement de copropriété. Or, l'unanimité exigée par l'article 11 de la loi précitée est très rarement obtenue et les dispositions de l'article 12 du même texte imposent des délais trop stricts pour agir. Aussi, il lui demande s'il envisage de prendre des mesures pour permettre aux copropriétaires lésés d'obtenir plus facilement une modification de la répartition des charges au sein de leur copropriété.

### Texte de la réponse

La répartition des charges fixées par le règlement de copropriété est en principe immuable. Elle peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires réunis en assemblée générale. Toutefois, le législateur a prévu la possibilité d'obtenir en justice la révision des charges de copropriété dont la répartition a été calculée en application des critères légaux mais de façon erronée. Aux termes de l'article 12 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le tribunal procède à une nouvelle répartition des charges pour lésion de plus d'un quart par rapport aux modalités de calcul prévues à l'article 10 de la loi précitée. Cette action en révision des charges de copropriété se trouve enfermée dans les cinq ans à compter de la publication du règlement de copropriété, et à chaque premier acquéreur d'un lot, dans les deux ans à compter de son acquisition à titre onéreux depuis la publication du règlement de copropriété. En outre, la jurisprudence reconnaît à tout copropriétaire la possibilité d'agir pour remettre en cause la répartition des charges figurant dans le règlement de propriété, dont les bases de calcul seraient contraires aux dispositions d'ordre public de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, et qui, à ce titre, doit être réputée non écrite. Cette action en nullité des charges de copropriété fondée sur l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 n'étant pas soumise au délai de dix ans de l'article 42 alinéa 1 de ladite loi, un copropriétaire peut l'intenter à tout moment. 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 :** 20926

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** logement

**Ministère attributaire :** logement

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 2 novembre 1998, page 5995

**Réponse publiée le** : 21 décembre 1998, page 6996