



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## charges communes

Question écrite n° 48183

### Texte de la question

M. François Brottes attire l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur les charges de copropriété. Le cas d'une copropriété versant une participation à une association de quartier lui a été soumis. Il souhaite donc que lui soient précisées les dépenses qui peuvent être portées dans les charges de copropriété, ainsi que les possibilités pour les copropriétaires qui ne sont pas d'accord avec certaines dépenses, sans rapport avec l'entretien indispensable de la copropriété et du bâti, d'en être dispensés.

### Texte de la réponse

Chaque copropriétaire est propriétaire d'une fraction de l'ensemble des parties communes de son immeuble. Cette qualité entraîne l'obligation de participer au financement des dépenses entraînées par l'usage, l'entretien, l'administration et le remplacement des parties communes. L'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis précise que les copropriétaires sont tenus de participer, d'une part, aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs, réparties en fonction de l'utilité desdits services et éléments d'équipement, d'autre part, aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, réparties au prorata des tantièmes de copropriété. Une assemblée générale de copropriétaires ne peut voter de décisions entraînant des dépenses sans rapport avec la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Or, dans le cas en cause, en l'absence de décision, le syndicat des copropriétaires ne dispose d'aucun titre de créance sur les copropriétaires qui peuvent donc contester la dépense au moment de l'approbation des comptes. Si l'engagement de ce type de dépenses était toutefois porté à l'ordre du jour d'une assemblée générale, il appartiendrait aux copropriétaires de voter contre. Si la dépense était cependant votée, il appartiendrait aux copropriétaires qui s'y sont opposés de la contester. L'action en justice doit, à peine de déchéance, être introduite dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision. Il convient de rappeler que les décisions contestées s'imposent aux copropriétaires tant qu'elles n'ont pas été annulées.

### Données clés

**Auteur :** [M. François Brottes](#)

**Circonscription :** Isère (5<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 48183

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** logement

**Ministère attributaire :** logement et ville

### Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 12 octobre 2004, page 7893

**Réponse publiée le :** 15 février 2005, page 1739