



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## charges communes

Question écrite n° 55158

### Texte de la question

M. Patrick Bloche attire l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur la refonte des règlements de copropriété dans le cadre de la loi SRU. La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 donne obligation aux copropriétaires d'actualiser, avant le 13 décembre 2005, les règlements de copropriété. Or les surfaces figurant dans les règlements de copropriété actuels, et qui servent de base au calcul des charges, ne sont pas toujours exactes. Pour des raisons diverses, certaines surfaces d'appartement ont été minorées ou, au contraire, surestimées. Aussi, de nombreux copropriétaires demandent qu'à l'occasion de cette nouvelle rédaction les surfaces soient expertisées. Mais, dans de nombreux cas, il semblerait que le copropriétaire principal s'y oppose du fait des frais d'expertise. C'est pourquoi une modification, visant à établir une plus grande clarté et une répartition plus équitable des charges, pourrait être apportée à la loi SRU. Elle pourrait préciser que, lors de la nouvelle rédaction des règlements de copropriété, la surface de chaque lot y figurant soit certifiée à la suite d'une expertise obligatoire rédigée par un géomètre assermenté. Une telle modification aurait l'avantage d'établir une plus grande clarté et une répartition plus équitable des charges. Il lui demande donc s'il entend faire une modification en ce sens.

### Texte de la réponse

L'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis permet à l'assemblée générale des copropriétaires de décider les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement, à la majorité de l'article 24 de la même loi, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, jusqu'au 13 décembre 2005. Il s'agit d'une faculté et non d'une obligation. Il est exclu, sous couvert de l'adaptation du règlement de copropriété, de rectifier les erreurs de calcul ou d'ajuster le quantum des charges, quand bien même ces opérations seraient justifiées par la mention de surfaces erronées. La modification de la répartition des charges nécessite, en effet, en vertu de l'article 11 de la loi précitée, une décision à l'unanimité des voix des copropriétaires, sauf lorsqu'elle fait suite à des travaux, des actes d'acquisition ou de disposition décidés par l'assemblée générale à la majorité exigée par la loi, auquel cas la modification suit la même règle de majorité. Par ailleurs, il convient de rappeler qu'en vertu de l'article 12 chaque copropriétaire dispose, dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier, du droit de poursuivre en justice la révision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart, ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart. En outre, cette action peut également être exercée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot intervenue depuis la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier. Dans ces conditions, il n'est pas prévu d'imposer une expertise obligatoire des surfaces à l'occasion des adaptations de règlements de copropriété.

### Données clés

**Auteur :** [M. Patrick Bloche](#)

**Circonscription** : Paris (7<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 55158

**Rubrique** : Copropriété

**Ministère interrogé** : logement et ville

**Ministère attributaire** : logement et ville

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 18 janvier 2005, page 487

**Réponse publiée le** : 5 avril 2005, page 3549