



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

règlement de copropriété

Question écrite n° 116568

Texte de la question

M. Bernard Debré interroge M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur les révisions des règlements de copropriété. Il souhaiterait savoir si, lorsque ces derniers sont antérieurs à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ceux-ci, en application des dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, peuvent être révisés sur le fondement de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 pour répartir les charges en fonction de nouveaux tantièmes résultant de revalorisations consécutives à des améliorations du bâti (revalorisation d'appartements des plus hauts étages après la mise en place d'un ascenseur, par exemple).

Texte de la réponse

Concernant l'adaptation des règlements de copropriété, l'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, créé par la loi n° 2000-1028 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, prévoit dans sa version en vigueur que « l'assemblée générale adopte, à la majorité prévue à l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété sera effectuée au droit fixe. » La possibilité pour l'assemblée générale de décider à la majorité simple prévue à l'article 24 de la loi de 1965 précitée de l'adaptation des règlements de copropriété est applicable à tout règlement de copropriété, qu'il ait été publié avant ou après l'entrée en vigueur de la loi de 1965 précitée. Toutefois, cette possibilité ne concerne que les adaptations rendues nécessaires par l'évolution de la législation et de la réglementation, à l'exclusion de celles rendues nécessaires par des décisions d'assemblée générale, telles que par exemple la modification de la répartition des charges suite à la réalisation de travaux d'installation d'ascenseurs votés par l'assemblée générale. De plus, l'application de l'article 49 ne saurait avoir pour effet de permettre la modification d'une répartition des charges contraire aux principes généraux de répartition fixés par l'article 10 à la majorité simple prévue à l'article 24. En effet, le règlement de copropriété est le contrat fondamental liant tous les copropriétaires, dont la répartition des charges constitue une clause essentielle. De plus, dans un souci de sécurité juridique et de bon fonctionnement des syndicats de copropriétaires, il est essentiel de limiter les risques ultérieurs d'impayés de charges et de contentieux, consécutifs au désaccord de copropriétaires quant à la modification de la répartition des charges. C'est pourquoi la modification de la répartition des charges, qui ne saurait être assimilée à une simple adaptation visée à l'article 49, requiert l'unanimité des copropriétaires, ou, en application de l'article 11, la même majorité que celle requise pour le vote de travaux ou d'actes de disposition sur parties communes lorsque ce sont de telles décisions qui rendent nécessaire la modification de la répartition des charges. Concernant les principes de répartition des charges prévus par l'article 10 de la loi de 1965 précitée, les charges relatives aux équipements communs et aux services collectifs sont réparties selon l'utilité objective que présentent à l'égard de chaque lot ces équipements et services, indépendamment de leur utilisation réelle. Les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes sont réparties en fonction des valeurs relatives des parties

privatives de chaque lot par rapport à l'ensemble des valeurs des parties privatives de l'immeuble, telles que ces valeurs résultent de la consistance, de la superficie et de la situation des lots lors de l'établissement de la copropriété. Il résulte de ces dispositions que si la création d'un équipement commun, tel un ascenseur, s'accompagne de la création d'une grille de répartition des charges spécifiques votée par l'assemblée générale à la même majorité que les travaux en application de l'article 30 de la loi de 1965 précitée, la création d'un équipement commun ne peut en revanche fonder une modification de la répartition des charges relatives aux parties communes, puisque la répartition de ces dernières repose sur la valeur relative des parties privatives lors de l'établissement de la copropriété. Les dispositions de l'article 10 de la loi de 1965 précitée étant d'ordre public, il ne peut y être dérogé ni par le règlement de copropriété, ni par décision d'assemblée générale. Si la répartition des charges prévue par le règlement de copropriété est malgré tout contraire aux principes fixés par l'article 10, l'article 43 de la loi de 1965 précitée permet à tout copropriétaire, sans condition de délai, de saisir le juge pour faire constater le caractère non écrit de la clause de répartition. Le juge procède alors à une nouvelle répartition des charges, conformément aux principes fixés par l'article 10.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Debré](#)

Circonscription : Paris (15^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 116568

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 16 août 2011, page 8707

Réponse publiée le : 17 janvier 2012, page 692