ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

charges communes

Question écrite n° 73340

Texte de la question

M. Damien Meslot attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur l'application de la loi Carrez relative à la détermination des surfaces habitables. En effet, l'application des règles de calcul des tantièmes à partir des surfaces habitables crée une distorsion entre le copropriétaire d'un logement de 40 m² au premier étage et le copropriétaire occupant un logement de la même surface qui est situé dans les combles. La répartition des charges de copropriété semble inégale dans la mesure où les appartements situés en combles disposent de la même surface au plancher que les autres appartements. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui indiquer quelles mesures il entend prendre pour repartir équitablement les charges de copropriété entre les logements, c'est-à-dire en fonction de la surface au plancher plutôt qu'à partir des tantièmes calculés par application de la loi Carrez.

Texte de la réponse

L'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis détermine les critères généraux de répartition des charges de copropriété, qui doivent être respectés par les clauses de répartition des charges des règlements de copropriété. Ainsi, les charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun sont réparties en fonction de l'utilité objective que ces services et équipements présentent à l'égard de chaque lot, indépendamment de leur utilisation pratique par les copropriétaires. Les charges relatives aux parties communes sont réparties proportionnellement à la valeur relative des parties privatives de chaque lot, par rapport à l'ensemble des valeurs des parties privatives de tous les lots. Ces valeurs résultent des éléments objectifs que sont la consistance, la superficie et la situation de chaque lot. Par ailleurs, la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété, dite loi Carrez, et son décret d'application ont modifié la loi de 1965 précitée et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, pour préciser que le mesurage de la superficie de la partie privative d'un lot, obligatoirement mentionné lors de la vente du lot, ne tient pas compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. Néanmoins, le champ de ces dispositions est restreint : elles ont pour seul but l'information de l'acquéreur d'un lot de copropriété, et ne s'appliquent que lors de la vente d'un lot. La loi de 1996 précitée n'a en revanche pas modifié l'article 10 de la loi de 1965 qui impose que la superficie des parties privatives retenue pour déterminer la répartition des charges relatives aux parties communes est calculée sans tenir compte des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. En conséquence, la répartition des charges relatives aux parties communes peut tenir compte de la superficie totale du lot, indépendamment de sa hauteur. De plus, la superficie ne constitue qu'un des critères, avec la consistance et la situation du lot, qui permet de déterminer la valeur relative des parties privatives du lot et donc les tantièmes de charges relatives aux parties communes. Dans ces conditions, il n'est pas envisagé de modifier les textes en vigueur pour imposer que la superficie des parties privatives retenue pour calculer les tantièmes de charges relatives aux parties communes soit distincte de la superficie mesurée en application de l'article 46 de la loi de 1965 et des articles 4-1 et 4-2 du décret de 1967 lors de la vente d'un lot.

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE73340

Données clés

Auteur : M. Damien Meslot
Circonscription : Territoire-de-Belfort (1re circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 73340
Rubrique : Copropriété
Ministère interrogé : Logement et urbanisme
Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 9 mars 2010, page 2584
Réponse publiée le : 29 juin 2010, page 7398