



# ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

## Reglement de copropriete

Question écrite n° 60587

### Texte de la question

M Raymond Marcellin appelle l'attention de M le ministre de l'équipement, du logement et des transports sur la situation de certains copropriétaires qui, lors de l'acquisition de leur appartement, ne se sont pas dument informés des modalités de répartition du nombre de tantièmes mentionnées au cahier des charges. Il apparaît en effet que certains copropriétaires s'estiment lésés par la répartition des tantièmes et ne peuvent, faute de l'accord de tous les copropriétaires, en obtenir la révision, ni engager une action judiciaire, pour cause de forclusion. Aussi il lui demande s'il n'estime pas souhaitable de remédier à ces situations inéquitables pour lesquelles les quotes-parts des copropriétaires sont parfois surevaluées et modifier la loi du 10 juillet 1965, notamment son article 11, en substituant à la règle de l'unanimité celle de la majorité.

### Texte de la réponse

Reponse. - Il convient de distinguer entre la détermination des tantièmes de copropriété et des tantièmes de répartition des charges. Les tantièmes de copropriété afférents à chaque lot correspondent à la quote-part de propriété indivise des parties communes de l'immeuble représentée par le lot. Cette quote-part est proportionnelle à la valeur du lot par rapport à la valeur des autres lots de l'immeuble. La répartition des tantièmes de propriété indivise des parties communes, figurant dans l'état descriptif de division et dans le règlement de copropriété, en ce qu'elle fixe des droits réels dans l'immeuble, est, en effet, intangible et ne peut être modifiée qu'à l'unanimité. Aucune révision judiciaire ne peut lui être apportée. En revanche, une clause de répartition des charges, et notamment des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, calculées, en principe, selon les tantièmes généraux ou spécifiques par bâtiment, peut être déclarée non écrite par le juge si elle n'est pas conforme aux dispositions d'ordre public de l'article 10 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Le juge peut alors procéder à une nouvelle répartition comme le prévoit l'article 43, 2<sup>e</sup> alinéa, de cette même loi. C'est en ce sens qu'a statué la Cour de cassation (3<sup>e</sup> chambre civile) le 6 mars 1991 et le 12 juin 1991. Le syndicat de copropriétaires, comme tout copropriétaire intéressé, peut ainsi, à tout moment, faire constater par le juge la non-conformité d'une clause du règlement de copropriété aux dispositions légales impératives et lui demander d'établir une répartition des charges conforme à celles-ci.

### Données clés

**Auteur :** [M. Marcellin Raymond](#)

**Circonscription :** - Union pour la démocratie française

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 60587

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** équipement, logement et transports

**Ministère attributaire :** équipement, logement et transports

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 3 août 1992, page 3458