



Tous droits réservés

DROIT DES BIENS

Séance 9 - La copropriété

I.	Le règlement de copropriété.....	2
A)	Présentation du règlement de copropriété.....	2
1)	Présentation générale du règlement de copropriété.....	2
2)	Modification du règlement de la copropriété.....	3
B)	L'objet du règlement de copropriété.....	3
II.	Le régime des charges de copropriété.	5
A)	La modification des charges de copropriété.....	6
B)	Le recouvrement des charges de copropriété	8
1)	Les obligations personnelles des copropriétaires.....	8
2)	Le recouvrement des charges de copropriété.....	9

Après avoir présenté les différents organes de la copropriété dans la séance n° 8, il faut désormais détailler la gestion de la copropriété. La gestion de la copropriété est essentiellement tenue par le syndicat des copropriétaires.

En effet, ce dernier est constitué par l'ensemble des propriétaires de la copropriété. Il est à l'initiative du règlement de copropriété (section 1) qui détermine les actes importants et obligatoires de la vie en copropriété. Ce règlement doit garantir, la conservation, les règles d'administration et l'amélioration de l'immeuble. Il détermine également, les charges de copropriété. Ces dernières constituent un aspect important de la gestion de la copropriété et sont souvent l'objet de difficultés pratiques (section 2).

I. Le règlement de copropriété.

Afin de définir les obligations du syndicat des copropriétaires, il faut présenter le règlement de copropriété (A) et son objet (B).

A)Présentation du règlement de copropriété.

1) *Présentation générale du règlement de copropriété.*

Le règlement est un acte juridique contractuel. Il est obligatoire et s'impose à tous les copropriétaires. Il concerne tous les lots de copropriété.

Il a pour objet de déterminer les droits et obligations des copropriétaires et les modalités d'administration de l'immeuble (charges, destination de l'immeuble ect).

En effet, comme dispose l'**article 8 de la loi du 10 juillet 1965** il doit détailler :

« I. - Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine **la destination des parties tant**

privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes. Il énumère, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative. »

L'**alinéa 2 de l'article 8** impose une obligation négative aux copropriétaires. En effet, lors de la rédaction du règlement de copropriété, il n'est pas possible d'imposer des restrictions aux droits des copropriétaires sur leur partie privative, sauf si elles sont justifiées par la destination de l'immeuble.

2) Modification du règlement de la copropriété.

Il est possible de modifier son contenu si l'unanimité des voix de l'assemblée générale est atteinte lors du vote. L'**article 26 de la loi du 10 juillet 1965**, dispose en ce sens que :

« Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :(...) »

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ; ».

Comme le rappelle l'**article 8 de la loi du 10 juillet 1965**, le règlement de copropriété à une valeur conventionnelle et donc la violation de ce dernier, engage la responsabilité contractuelle du copropriétaire récalcitrant à ses obligations.

B) L'objet du règlement de copropriété.

Question : Que doit contenir le règlement de copropriété ?

L'assemblée générale des copropriétaires doit impérativement établir certaines modalités de gestion de la copropriété. À ce titre, on peut citer que :

- La destination des parties (privatives et communes) et les conditions de jouissance sont une des clauses obligatoires du règlement de copropriété.
- Les règles d'administration des parties communes. Il s'agit dans cette clause de déterminer le fonctionnement de la copropriété, le statut et les missions des organes la composant.
- La répartition des charges communes entre chaque lot de copropriété. À cet effet, l'**article 10 de la loi du 10 juillet 1965** dispose que :

« Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées. »



À retenir : En effet, les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs sont imposées à tous les copropriétaires. Le critère de répartition de ces dernières est l'utilité objective de chacun : **Cass. Civ 3°. 22 septembre 2016, n° 15-20.086.**

« Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5. »
(**art.10 de la loi du 10 juillet 1965**).



À retenir : Les charges liées à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes générales et spéciales sont, elles aussi obligatoires. À cet effet, cette disposition est d'ordre public. Autrement dit, il n'est pas possible de déroger conventionnellement à cette clause dans le règlement de copropriété : **Cass. Civ 3°. 4 avril 2001, n° 99-17.634.**

Une clause qui exonère le copropriétaire du règlement de ses charges est réputée non écrite. **Cass. Civ 3°. 30 juin 1998, n° 96.20.758.**

« Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges » (**art. 10 de la loi du 10 juillet 1965**).



À retenir : Le règlement de copropriété indique, la quote-part des charges afférentes à chaque lot ainsi que leur méthode de calcul.

Cet article nous indique qu'il existe deux types de **charges obligatoires** : les charges relatives au service collectif (chauffage, électricité, ascenseur, etc.) que l'on appelle « **les charges spéciales** ».

Il existe également **les charges d'amélioration et de conservation** de l'immeuble que l'on appelle « **les charges générales** » (nettoyage des parties communes, travaux).

Il convient donc de rappeler que le règlement de copropriété **est le socle de la répartition des charges de copropriété**. Les charges de copropriété permettent de maintenir la vie de la copropriété et assurent sa gestion matérielle et financière. Les charges de copropriété sont ainsi au cœur de la gestion de la copropriété.

II. Le régime des charges de copropriété.

Le régime des charges de copropriété implique que l'on s'intéresse aux modalités de modification des charges (A) et de recouvrement de ces dernières (B). En effet, le règlement de copropriété a une valeur conventionnelle. Cela implique qu'elle met à la charge des copropriétaires des obligations personnelles telles que le paiement des charges. À défaut de paiement de ces dernières, le syndic dispose d'une action en recouvrement.

A) La modification des charges de copropriété

Il est possible de modifier la répartition des charges de copropriété. Cependant cette requête doit être présentée devant l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette dernière doit alors voter la demande de modification de charges de copropriété. En principe l'unanimité doit être requise : **Cass. Civ 3°. 8 février 1977 ; Cass. Civ 3°. 5 octobre 2017, n° 16-21.971.**

Si la modification des charges de copropriété est acceptée par l'assemblée générale, cette nouvelle répartition ne vaut que pour l'avenir : **Cass. Civ 3°. 11 juillet 2001, n° 99-19.089.**

L'**article 11 de la loi du 10 juillet 1965**, détermine les règles de vote concernant une demande de modification des charges de copropriété.

« Sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. (...) ».

À défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus aux alinéas précédents, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire. ».

Le principe est donc l'unanimité et à défaut, il sera possible de saisir la juridiction compétente en cas de litige.

Cependant, il est possible de prendre des décisions à la majorité des voix. Cette hypothèse se retrouve dans deux situations :

- « lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité. »
- « En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement

de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24 ».

Question : Que faire si l'assemblée générale des syndicats de copropriétaires ne statue pas sur la demande de modifications des charges de copropriété ?

Le législateur a permis au copropriétaire de pouvoir saisir le tribunal judiciaire en cas de carence de l'assemblée concernant la modification des charges de copropriété. En effet, conformément au **décret n° 67-223 du 17 mars 1967**, ainsi qu'à l'**article L211-3 du Code de l'organisation judiciaire**, le tribunal compétent est celui de la situation de l'immeuble.

En vertu de l'**article 12 de la loi du 10 juillet 1965**, le copropriétaire qui s'estime lésé dans son droit peut :

« Dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier, chaque propriétaire peut 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 (...). Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges ».

Il est donc possible de demander la modification de la répartition des charges en contestant le règlement de copropriété, mais dans un délai de cinq ans à compter de sa publication au fichier immobilier.

Attention pour contester le règlement de copropriété, le copropriétaire doit remplir une des deux conditions ci-dessous énoncées :

- soit « chaque propriétaire peut poursuivre en justice la révision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart ».
- soit « ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart ».

Autrement dit, il doit y avoir une disproportion d'au moins un quart entre les différents lots de copropriété.

Enfin, le législateur permet à chaque copropriétaire de saisir le tribunal judiciaire en demande de nullité d'une clause résultant du règlement de copropriété.

L'**article 43 de la loi du 10 juillet 1965** dispose que :

« Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition. Cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive. ».

Le juge a donc le pouvoir de faire « réputer non écrite », une clause qui serait contraire aux dispositions légales mentionnées par l'**article 43 de la loi du 10 juillet 1965**.

Question : Quelle est la conséquence, si une clause est réputée non écrite, par rapport à la répartition des charges ?

Dans cette hypothèse, le magistrat saisi du litige procède à une nouvelle répartition des charges : **Cass. Civ 3°. 9 juin 1999, n° 98-10.801**.

B) Le recouvrement des charges de copropriété

Avant de procéder au recouvrement des charges de copropriété (2), il faut déterminer la nature du droit des copropriétaires relatif à leur charge de copropriété (1).

1) Les obligations personnelles des copropriétaires.

L'**article 42 de la loi du 10 juillet 1965** dispose que : « Les dispositions de l'article 2224 du Code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ

sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat. »/Les charges de copropriétés sont des obligations personnelles : **Cass. Civ 3°. 17 novembre 1999, n° 98-13.114.**

Cela signifie qu'elles concernent les obligations nées entre chaque copropriétaire et le syndicat des copropriétaires. Elles ne concernent pas le lot de copropriété, et ne sont pas un droit « réel mobilier ou immobilier ». Elles sont soumises au droit commun de la prescription quinquennale : **Cass. Civ 3°. 1 mars 2006, n° 05-11.522.**

2) Le recouvrement des charges de copropriété

Le recouvrement des charges de copropriété appartient au syndic. En effet, **l'article 55 du décret d'application du 17 mars 1967** dispose que :

« Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du 30 mars 1808, et en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément aux articles 806 et suivant du code de procédure civile. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites, à la prochaine assemblée générale. ».

Le syndicat des copropriétaires doit autoriser le syndic à intenter une action en justice pour le recouvrement des charges sauf exception (exécution forcée et/ou procédure d'urgence appelée « référé »). Il appartient au syndicat des copropriétaires de rapporter la preuve de la créance du copropriétaire conformément à **l'article 1353 du Code civil.**

- Le syndicat doit rapporter la preuve du droit de propriété sur ce lot : **CA Paris 4. Février 2009.**
- Ce dernier doit justifier par tous les documents administratifs et juridiques relatifs à la répartition des charges de copropriété, le montant exact de la créance restée impayée : **Cass. Civ 3°. 24 octobre 2019, n° 13-25.571.**

- Le tribunal judiciaire ne peut pas condamner un copropriétaire récalcitrant sans analyser les preuves produites par le syndicat des copropriétaires : **Cass. Civ 3° 27 avril 2004 n, ° 02-19.265.**

Le syndic est le seul organe compétent pour délivrer un commandement de payer des charges de copropriété : **Cass. Civ 3° 15 novembre 1995, n° 94-10.655.**

Le copropriétaire assigné en recouvrement des charges de copropriété peut également se défendre. En effet, conformément à l'**article 1353 du Code civil** : « Celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de l'obligation » : **Cass. Civ 3°. 21 novembre 2000, n° 98.20.073.**

Il revient donc au copropriétaire de prouver qu'il s'est bien libéré de sa créance envers le syndicat des copropriétaires en justifiant de son paiement : **Cass. Civ 3°, 25 septembre 2007, n° 06-17.443.**



À retenir : La gestion de la copropriété est la prérogative du syndicat des copropriétaires.

A cet effet, cette gestion se matérialise par l'élaboration d'un règlement de copropriété qui détermine les droits et obligations des copropriétaires. Le règlement prévoit essentiellement comment les copropriétaires peuvent jouir de la copropriété. Ce dernier précise donc la destination des parties, l'administration des parties communes et la répartition des charges.

Les charges de copropriété constituent un élément essentiel de la gestion de la copropriété. Il est possible de modifier leur montant et leur répartition.

Les charges constituent une créance personnelle qui pèse sur la tête du copropriétaire. Chaque copropriétaire est donc débiteur des créances relatives aux charges de copropriété. À ce titre, et en cas d'impayé le syndicat de copropriétaires peut faire procéder au recouvrement des charges de copropriété par le syndic.