

14ème législature

Question N° : 9435	De M. Franck Marlin (Union pour un Mouvement Populaire - Essonne)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Égalité des territoires et logement
Rubrique >copropriété	Tête d'analyse >charges communes	Analyse > répartition. mode de calcul.
Question publiée au JO le : 13/11/2012 Réponse publiée au JO le : 02/04/2013 page : 3604		

Texte de la question

M. Franck Marlin appelle l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le mode de calcul et la répartition des charges de copropriété. En effet, 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. De plus, 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 résultant des éléments objectifs que sont la consistance, la superficie et la situation de chaque lot. Toutefois, ces éléments ne prennent pas en considération le nombre d'habitants effectif qui occupent ces différents lots. Or, force est de constater que ce mode de calcul pénalise les personnes seules dont l'utilisation des services et des équipements est nécessairement moindre, qu'il s'agisse, par exemple, des ascenseurs ou des déchets ménagers. Aussi, à défaut d'une répartition en fonction de l'utilisation pour l'ensemble des services et équipements, il lui demande dans quelle mesure la législation pourrait être modifiée afin que cette répartition soit, *a minima*, pondérée en fonction du nombre d'occupants.

Texte de la réponse

L'article 10 alinéa 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit que les charges des services collectifs et des éléments d'équipement commun sont réparties en fonction de l'utilité de ces services à l'égard de chaque lot. Il s'agit bien d'apprécier de manière objective l'utilité de ces services collectifs et éléments d'équipement commun à l'égard de chaque lot, abstraction faite de l'usage réel de chaque copropriétaire. L'usage réel de chaque copropriétaire est un élément subjectif, dépendant nécessairement du mode de vie de chacun et donc difficile à saisir. La proposition ne ferait que démultiplier cette difficulté par le nombre d'occupants de chaque lot. En outre, elle nécessiterait, à chaque fois que le nombre d'occupants d'un lot change, de modifier la répartition des charges et le règlement de copropriété, ce qui exposerait les copropriétés à des formalités lourdes et onéreuses. Aussi, n'est-il pas envisagé de modifier l'article 10 de la loi de 1965 pour pondérer la répartition des charges en fonction du nombre d'occupants des différents lots.