

15ème législature

Question N° : 26543	De M. Ian Boucard (Les Républicains - Territoire de Belfort)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Tantième de charges	Analyse > Tantième de charges.
Question publiée au JO le : 11/02/2020 Réponse publiée au JO le : 30/06/2020 page : 4615		

Texte de la question

M. Ian Boucard attire l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, concernant la modification des tantièmes de charges. Selon l'article 11 alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Cet objectif est donc difficilement atteignable, notamment lorsqu'un logement a des tantièmes de répartition sous-évalués. En effet, il est extrêmement rare qu'un propriétaire accepte de voter en faveur d'une modification des tantièmes de charges lorsque celle-ci va augmenter sa quote-part. À défaut de décision de l'assemblée générale de copropriété modifiant les bases de répartition des charges, tout copropriétaire peut saisir le tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble afin de faire procéder à une nouvelle répartition selon l'article 11 alinéa 4 de la loi précitée. Or, cette démarche est très onéreuse et prend énormément de temps pour les copropriétaires. C'est pourquoi il lui demande s'il existe d'autres solutions moins contraignantes pour procéder à la modification des tantièmes de charges, le cas échéant si le Gouvernement compte modifier la loi du 10 juillet 1965 pour faire évoluer l'unanimité actuellement demandée en majorité qualifiée.

Texte de la réponse

Dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges des services collectifs et des équipements communs en fonction de l'utilité qu'ils présentent à l'égard de chaque lot, ainsi qu'aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots. Le règlement de copropriété fixe la quote-part de parties communes afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges, et tout règlement publié à compter du 31 décembre 2002 doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges. L'article 12 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis permet à chaque copropriétaire de poursuivre en justice la révision de la répartition des charges telles que prévues par le règlement de copropriété si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart, ou si celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux principes édictés à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965. Cette action peut être introduite, soit dans les cinq ans qui suivent la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier, soit dans le délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux du lot en question, intervenue depuis la publication du règlement au fichier immobilier. Au-delà, la répartition des charges telle que prévue par le règlement de copropriété s'impose à tous les copropriétaires ; elle ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires, comme le prévoit l'article 11 de la loi précitée. Cette condition

d'unanimité est une stricte application des articles 1103 et 1193 du Code civil selon lesquels les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits et ne peuvent être révoquées qu'avec leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise. En effet, la répartition initiale des charges a incontestablement un caractère contractuel ce qui justifie la condition d'un accord de l'ensemble des copropriétaires pour la modification de cette répartition. Par ailleurs, l'application de la règle de l'unanimité est justifiée par le souci d'assurer la sécurité juridique des copropriétaires ; elle a pour objet d'éviter des abus de majorité particulièrement dommageables pour les intérêts de la minorité et qui dans certains cas, notamment en ce qui concerne la répartition des charges entre les différents lots qui doit obligatoirement être fixée par le règlement, entraînerait des risques de spoliation de copropriétaires minoritaires. Toutefois, face aux difficultés soulevées par l'application de la règle de l'unanimité, des assouplissements sont prévus par la loi. D'une part, 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, les copropriétaires peuvent prévoir la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire par l'assemblée générale statuant à la même majorité. D'autre part, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, est soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés. Dans ces deux cas, à défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges, tout copropriétaire peut saisir le juge pour qu'il procède à la nouvelle répartition rendue nécessaire. Dans ces conditions, il n'apparaît pas opportun d'assouplir cette exigence d'unanimité.