

## CHARGES COMMUNES. – Règles de répartition

**Guy Vigneron**

Ancien adjoint au Directeur juridique de la SNCF

Actualisé par **Moussa Thioye**

Professeur à l'université Toulouse Capitole, membre de l'IEJUC, Doyen de la Faculté  
d'administration et communication

JurisClasseur Copropriété

Première publication : 27 août 2025

### Points-clés

- Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes (usuellement dites charges communes générales) doivent être réparties **en fonction des tantièmes de copropriété** affectés à chaque lot (V. n° 6).
- Pour cette répartition, les **tantièmes de copropriété doivent être calculés d'après la valeur relative de chaque lot** déterminé selon les éléments énoncés à l'article 5 de la loi (V. n° 11 s.).
- **La contribution aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes est obligatoire** ; le règlement de copropriété ne peut en dispenser des copropriétaires que dans certains cas particuliers (V. n° 27).
- **Les lots non bâtis** doivent, comme tous les autres lots, participer aux charges en proportion de leurs tantièmes (V. n° 30 et 83).
- Lorsque l'un des immeubles de la copropriété est **géré par un syndicat secondaire**, ses charges sont réparties entre les seuls propriétaires des lots qui le composent (V. n° 43).
- Les copropriétaires sont tenus d'acquitter les charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement communs (usuellement dites charges communes spéciales) **indépendamment de l'usage effectif qu'ils peuvent en faire** (V. n° 68).
- Ces charges sont réparties en fonction de l'utilité objective que les services et équipements collectifs présentent pour chaque lot ; mais si l'utilité n'est pas mesurable, **la répartition peut être faite d'après les tantièmes de copropriété** (V. n° 87 s.).
- **Les dépenses d'entretien et d'éclairage** des parties communes ainsi que les frais de gardiennage sont répartis en fonction des tantièmes de copropriété (V. n° 96).
- Les charges de chauffage collectif se répartissent d'après des critères différents **en fonction des particularités de chaque installation** (V. n° 135).
- Les charges d'eau froide **sont réparties en fonction des tantièmes de copropriété** en l'absence de compteurs individuels installés dans tous les lots de l'immeuble (V. n° 146 s.).

## Introduction

### § 1 Participation impérative des copropriétaires aux charges communes

Sachant que les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 45-1, al. 1er*), et que l'obligation de participer aux charges et dépenses communes constitue l'une des obligations essentielles des copropriétaires, l'article 10, alinéa 1er, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 que "*les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs 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*" (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 10, al. 1er, mod. par Ord. n° 2019-1101, 30 oct. 2019, art. 9 et L. n° 2021-1104, 22 août 2021, art. 171*). L'alinéa 2 du même article ajoute qu'ils sont aussi "*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 14-2-1 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*".

L'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 institue ainsi une distinction fondamentale entre deux catégories de charges communes dont chacune est soumise à des règles spécifiques s'agissant du mode de répartition des dépenses entre les copropriétaires : d'une part, les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs (usuellement dites charges communes spéciales) et, d'autre part, les charges générales et spéciales relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes (usuellement dites charges communes générales).

Le texte étant d'ordre public, il n'est pas possible d'adopter un système de répartition qui ne reposerait pas sur les bases prescrites par la loi (*C. civ., art. 6 : "on ne peut déroger, par des conventions particulières, aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs"*. - *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 43 : "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 et, lorsque le juge répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition qui prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive"*).

Il s'ensuit qu'il est indispensable de toujours distinguer, dans le règlement de copropriété, entre les deux catégories de charges (*Cass. 3e civ., 3 mai 1990, n° 88-18.877 : JurisData n° 1990-701351 ; Bull. civ. III, n° 106 ; Inf. rap. copr. oct. 1990, p. 283. - Cass. 3e civ., 8 févr. 1995, n° 92-15.799 : JurisData n° 1995-000221 ; Bull. civ. III, n° 2 ; RD imm. juin 1995, p. 375*). C'est d'ailleurs ce que rappelle l'alinéa 2 de l'article 1er du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 : l'état de répartition des charges "*définit les différentes catégories de charges et distingue celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments d'équipement communs et celles entraînées par chaque service collectif*" (*V. n° 184*).

§ 2 Cela étant, la loi a été conçue en termes suffisamment généraux pour laisser une marge d'appréciation aux rédacteurs des règlements de copropriété à propos du classement de certaines dépenses dans l'une ou l'autre catégorie de charges (*V. JCl. Copropriété, fasc. 70 ou Construction - Urbanisme, fasc. 92-10*).

De même, le critère de l'utilité objective à prendre en compte pour les dépenses relatives aux services collectifs et éléments d'équipement communs est assez souple pour laisser quelque latitude dans le choix des paramètres servant à déterminer la contribution de chaque copropriétaire au financement de ces dépenses. La jurisprudence elle-même reconnaît la validité de répartitions faites comme pour les charges communes générales lorsque, d'évidence, le concept de l'utilité ne constitue plus, par lui-même, un critère pertinent et en vient à se confondre avec celui de la valeur relative des lots prévu à l'article 30, alinéa 2, de la loi (*V. n° 85*).

§ 3 Par ailleurs, le législateur, conscient de la diversité des situations susceptibles de se présenter, a consacré par une disposition expresse la possibilité de corriger la rigueur des principes inscrits à l'article 10, alinéas 1er et 2, de la loi de 1965 en permettant au règlement de copropriété, sous certaines conditions, de mettre " *à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements* " (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 10, al. 4, créé par Ord. n° 2019-1101, 30 oct. 2019, art. 9. - V. n° 44*).

§ 4 En outre, pour ce qui concerne plus particulièrement les charges communes générales - énumérées dans le précédent fascicule - leur répartition dépend également des conditions de répartition des droits de copropriété dans l'immeuble puisque l'obligation de contribuer aux dépenses collectives est directement liée à la qualité de copropriétaire (*V. n° 26*).

Dès lors, la création de parties communes spéciales au sein d'une copropriété entraîne une spécialisation corrélative des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes (*V. n° 40*). Une solution identique s'impose en cas de constitution de syndicats secondaires (*V. n° 43*).

§ 5 Ces remarques liminaires mettent en relief toute l'importance que revêt le règlement de copropriété en la matière.

Dans le cadre des éventualités qui viennent d'être évoquées, il lui est loisible d'apporter divers aménagements dans l'application des dispositions légales dès l'instant où ils sont motivés par la nature des prestations fournies dans l'intérêt des copropriétaires (*V. JCl. Copropriété, fasc. 70 ou Construction - Urbanisme, fasc. 92-10*). Une différence de traitement au regard de la contribution aux charges doit se justifier par l'inégalité objective des avantages retirés par certains lots comparativement à d'autres.

Cette légitime préoccupation ne doit cependant pas inciter à multiplier exagérément les spécialisations de charges, sous peine d'aboutir finalement à des répartitions trop complexes ou subtiles pour des résultats pratiques parfois négligeables.

## **I. Charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 10, al. 2*)**

## A. Critère de répartition.

### 1° Référence aux tantièmes de copropriété de chaque lot

§ 6 L' article 10, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 , d'ordre public, énonce que les charges relatives à la conservation (maintenance), à l'entretien (maintien en bon état) et à l'administration (gestion) des parties communes, tant générales que spéciales, sont réparties proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans les lots de l'immeuble " *telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5* " (texte aux termes duquel " *ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance [structure physique], de la superficie [selon les critères posés par l'article 46 de la loi et les articles 4-1 et suivants du décret du 17 mars 1967] et de la situation [comme, par exemple, l'orientation] des lots, sans égard à leur utilisation* ").

Ces charges, parmi lesquelles ne comptent logiquement pas les dépenses relatives aux parties privatives comme, par exemple, la taxe sur les balcons (V. *CA Paris*, 7 déc. 1993, n° 92/13955 : *JurisData* n° 1993-023884 ; *Loyers et copr.* 1994, p. 123), correspondent, selon l'article 14-1, I, alinéa 1er, de la même loi, aux " *dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble* " (V. *JCl. Copropriété, fasc. 70 ou Construction - Urbanisme, fasc. 92-10*). Elles sont comprises dans le budget prévisionnel voté chaque année par l'assemblée générale et faisant l'objet de provisions exigibles dans les conditions prévues aux articles 14-1, I, alinéa 3, et 19-2 de la même loi.

§ 7 Il est rappelé que l'article 5 auquel il est fait référence a trait au mode de calcul des quotes-parts de parties communes, tant générales que spéciales, affectées aux différents lots qui composent l'immeuble en copropriété (V. *JCl. Copropriété, fasc. 63 ou Construction - Urbanisme, fasc. 90-40*).

Or, étant donné que les prescriptions de l'article 10 sont d'ordre public en vertu de l'article 43 de la loi, les règles qu'elles fixent pour la répartition des charges impliqueraient nécessairement que les dispositions de l'article 5 revêtent le même caractère impératif à cet égard, alors que ce dernier texte précise, expressément, que ses dispositions ne sont applicables que " *dans le silence ou la contradiction des titres* " lorsqu'il s'agit de répartir les tantièmes de copropriété.

§ 8 Facultatifs et supplétifs pour l'établissement des quotes-parts de parties communes, puisque les dispositions considérées ne sont applicables que " *dans le silence ou la contradiction des titres* ", les critères de répartition de l'article 5 sont d'ordre public pour la fixation des quotes-parts de charges communes générales incombant à chaque lot (*Cass. 3e civ.*, 8 févr. 1995, n° 92-15.799 : *JurisData* n° 1995-000221 ; *RD imm.* Juin 1995, p. 375. - *Cass. 3e civ.*, 12 juill. 1995, n° 93-20.414 : *JurisData* n° 1995-002476 ; *Loyers et copr.* 1995, comm. 436. - *CA Paris*, ch. 19, sect. B, 16 janv. 1998, n° 95/01014 : *JurisData* n° 1998-020088 ; *Loyers et copr.* 1998, comm. 170. - *CA Paris*, ch. 19, sect. B, 18 mars 1999, n° 1995/01014 : *JurisData* n° 1999-020623 ; *Loyers et copr.* 1999, comm. 245. - *CA Paris*, ch. 23, sect. B, 16 janv. 2003, n° 2002/11384 : *JurisData* n° 2003-201677 ; *Loyers et copr.* 2003, comm. 140, note G. Vigneron).

§ 9 Par voie de conséquence, si la répartition des quotes-parts de parties communes entre les lots n'a pas été faite en fonction de la valeur de chaque lot selon le critère de l'article 5 de la loi, elle ne

peut être en même temps utilisée pour la répartition des charges communes, lesquelles doivent alors faire l'objet d'un autre état de répartition établi cette fois sur les bases dudit article 5.

Est donc illégale une répartition des charges d'après les tantièmes de copropriété indiqués dans le règlement s'ils ne correspondent pas à la valeur relative de chaque lot déterminé comme indiqué à l'article 5 de la loi (*Cass. 3e civ., 4 avr. 2001 : Administrer août-sept. 2001, p. 41, obs. J.-R. Bouyeure. - CA Paris, ch. 23, sect. A, 2 mars 2000, n° 1998/26766 : JurisData n° 2000-109542 ; Loyers et copr. 2000, comm. 182. - CA Paris, ch. 23, sect. B, 21 févr. 2002, n° 2001/09602 : JurisData n° 2002-171428 ; Loyers et copr. 2002, comm. 211, note G. Vigneron*).

#### §10 Clauses illicites de répartition

Ne sauraient satisfaire aux prescriptions légales les stipulations d'un règlement de copropriété :

- Dispensant des propriétaires de lots de toute participation aux charges communes (*V. n° 16*) ;
- Tenant compte de la valeur locative du lot ou de son prix de vente (*Rép. min. : JOAN 15 avr. 1985, p. 1700*) ;
- Répartissant les charges sans distinguer entre, d'une part, charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et, d'autre part, charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement communs (*Cass. 3e civ., 8 févr. 1995, n° 92-15.799 : JurisData n° 1995-000221 ; RD imm. Juin 1995, p. 375. - CA Versailles, 22 mars 2004 : Administrer janv. 2005, p. 47. - CA Aix-en-Provence, ch. 4, sect. A, 18 mai 2007 : JurisData n° 2007-338970*) ;
- Répartissant les dépenses sur des bases non conformes aux normes de calcul des valeurs relatives prévues par l'article 5 (*Cass. 3e civ., 19 nov. 1986 : JurisData n° 1986-002155 ; JCP G 1987, IV, p. 34 ; Bull. civ. III, n° 163, à propos d'une répartition en fonction de la seule surface de certains lots. - CA Paris, 15 déc. 1989 : JurisData n° 1989-026529 ; Loyers et copr. 1990, comm. 146 ; D. 1990, inf. rap. p. 15. - CA Paris, ch. 19, sect. B, 18 mars 1999, n° 1995/01014 : JurisData n° 1999-020623 ; Loyers et copr. 1999, comm. 245. - CA Caen, ch. réunies, 9 mai 2000, n° 98-17.763 : JurisData n° 2000-001241 ; Loyers et copr. 2000, comm. 128*) ;
- Répartissant les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes en parts égales entre les copropriétaires et non en fonction des tantièmes différents détenus par chacun (*CA Aix-en-Provence, 7 mars 1991 : JurisData n° 1991-045869*) ;
- Prévoyant la participation de certains copropriétaires, sous forme de taxation forfaitaire, à une partie des frais d'entretien de l'escalier, partie commune (*CA Paris, 9 oct. 1989 : JurisData n° 1989-024869 ; Loyers et copr. 1989, comm. 543*).

Sur l'obligation, pour le promoteur détenteur de lots transitoires, de contribuer aux charges communes, voir n° 30 et suivants .

D'autres exemples de clauses illicites seront mentionnés dans la suite du Fascicule.

#### **2° Détermination de la valeur relative de chaque lot**

## §11 Exclusion de l'utilisation commerciale des lots

On sait que la détermination des tantièmes de copropriété à affecter à chaque lot ne doit pas prendre en compte son utilisation, notamment commerciale (V. *JCl. Copropriété, fasc. 63 ou Construction - Urbanisme, fasc. 90-40*).

S'il en était néanmoins ainsi, une répartition des charges sur cette base ne serait pas valable ( *Cass. 3e civ., 11 janv. 1995 : JurisData n° 1995-000957 ; Loyers et copr. 1995, comm. 178 . - CA Paris, 27 mars 1996 : JurisData n° 1996-020632 ; Loyers et copr. 1996, comm. 318* ).

## § 12 Exclusion du critère de l'utilité

Contrairement aux charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement communs (V. n° 65 ), les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes doivent être réparties uniquement en fonction des tantièmes de copropriété, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération l'utilité que les dépenses pourraient présenter pour chaque lot ; ce principe est régulièrement réaffirmé par les tribunaux ( *Cass. 3e civ., 8 févr. 1995, n° 92-15.799 : JurisData n° 1995-000221 ; Loyers et copr. 1995, comm. 290. - Cass. 3e civ., 12 juill. 1995, n° 93-20.414 : JurisData n° 1995-002476 ; Loyers et copr. 1995, comm. 436. - CA Paris, 23e ch., 26 janv. 1994: JurisData n° 1994-020146. - CA Chambéry, 14 sept. 1994: JurisData n° 1994-046156* ).

§ 13 Éventualité d'une absence de répartition des quotes-parts de parties communes  
Dans l'éventualité, sans doute rare, d'une absence de répartition des quotes-parts de parties communes, il conviendrait de se reporter à la répartition des charges convenue dans le règlement de copropriété ( *Cass. 3e civ., 14 janv. 1987 : Loyers et copr. 1987, comm. 99. - V. JCl. Copropriété, fasc. 76 ou Construction - Urbanisme, fasc. 93-10* ). Cela dit, rappelons que le rôle du règlement de copropriété est, notamment, de déterminer la consistance des parties privatives et des parties communes et il doit ainsi comprendre obligatoirement l'état de répartition des charges fixant la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges. D'ailleurs, depuis la réforme opérée par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, l'alinéa 3 de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 dispose expressément que " *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* " ( *Adde D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 1er, mod. par D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, art. 2* ). Néanmoins, en l'absence de règlement de copropriété et, par voie de conséquence, d'état de répartition des charges, il reviendra au juge de désigner un expert avec mission d'établir un état de répartition des charges (V. *D. Tomasin et P. Capoulade (ss dir.), La copropriété : Dalloz Action 2021/2022, n° 242.221, p. 277* ).

## § 14 Lot non construit

Pour la répartition des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, la valeur de chaque lot est déterminée en fonction du critère prévu à l'article 5 de la loi. Il s'ensuit que la valeur d'un lot non encore construit doit s'apprécier non pas en considération de la valeur du terrain nu mais de celle d'un lot destiné à la construction d'un bâtiment

(Cass. 3e civ., 23 avr. 1992 : *JurisData* n° 1992-001201 ; *Loyers et copr.* 1992, *comm.* 351 ; *RD imm.* 1992, p. 539).

#### § 15 Incidences d'une répartition non conforme

L' article 43 de la loi du 10 juillet 1965 , dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, 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 et, lorsque le juge répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition qui prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive* ". Il s'ensuit que toute clause de répartition des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes non conforme aux dispositions de l'article 10 et, donc, aux valeurs résultant des dispositions de l'article 5 est réputée non écrite avec les conséquences qui en résultent, notamment le caractère imprescriptible de l'action en constatation du caractère illicite de la clause litigieuse (V. Cass. 3e civ., 7 mai 2008, n° 07-13.409 : *Bull. civ. III*, n° 76 ; *Loyers et copr.* 2008, *comm.* 170, *note G. Vigneron* ; *D.* 2008, *AJ*, p. 1413, *obs. Y. Rouquet*, " *la prescription de l'article 42 n'est pas applicable à l'action tendant à faire déclarer une clause non-écrite en application de l'article 43* ").

### **B. Contribution obligatoire de tous les copropriétaires**

#### **1° Principe imposé par la loi**

§ 16 Sous réserve des particularités examinées au n° 34 et suivants, tous les copropriétaires doivent contribuer aux charges communes générales, chacun en proportion des quotes-parts de parties communes attribuées à son lot en vertu de l'article 5 de la loi (Cass. 3e civ., 19 nov. 1986 : *JCP G* 1987, *IV*, 34 ; *Gaz. Pal.* 1981, 1, *pan. jurispr.* p. 25 ; *Administrer mai* 1987, p. 39. - Cass. 3e civ., 14 janv. 1987 : *Loyers et copr.* 1987, *comm.* 99. - Cass. 3e civ., 1er avr. 1987, 2 arrêts : *JCP G* 1987, *IV*, 200 et 201 ; *Gaz. Pal.* 1987, 2, *somm. p.* 153 ; *Administrer oct.* 1987, p. 29. - Cass. 3e civ., 6 mars 1991 : *Rev. loyers* 1991, p. 505 . - CA Paris, 2 juill. 1993 : *JurisData* n° 1993-022321 ; *Loyers et copr.* 1993, *comm.* 403. - CA Paris, 11 oct. 2001, n° 2000/15703 : *JurisData* n° 2001-155943. - CA Paris, 23e ch., sect. B, 7 févr. 2002, n° 2000/11915 : *JurisData* n° 2002-169068).

Il est évident que l'ensemble des copropriétaires sont directement concernés par le maintien en bon état de l'immeuble ; en dispenser certains leur conférerait un privilège injustifié.

§ 17 Selon une jurisprudence bien établie, un copropriétaire ne peut se soustraire au paiement de sa quote-part de charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes sous le prétexte que l'entretien des parties communes ne présenterait pour lui aucune utilité ou avantage quelconque (Cass. 3e civ., 8 févr. 1995, n° 92-15.799 : *JurisData* n° 1995-000221 ; *Loyers et copr.* 1995, *comm.* 290. - Cass. 3e civ., 8 févr. 1995, n° 93-16.624 : *JurisData* n° 1993-002222 ; *Loyers et copr.* 1995, *comm.* 388. - CA Aix-en-Provence, 19 mai 1993 : *JurisData* n° 1993-045090), ou que les dépenses en cause porteraient sur une partie commune faisant l'objet d'un droit de jouissance privative au profit d'un autre copropriétaire (V. Cass. 3e civ., 17 nov. 1983 : *JurisData* n° 1983-702432 ; *Gaz. Pal.* 1984, 1, *pan. jurispr.* p. 122. - CA Aix-en-Provence, 17

mai 1988 : *JurisData* n° 1988-049731. - CA Aix-en-Provence, 19 mai 1993 : *JurisData* n° 1993-045090. - V. *JCl. Copropriété, fasc. 67* pour la prise en charge des frais d'entretien et de réfection de l'infrastructure des terrasses objets de droits d'usage exclusif).

Un copropriétaire ne peut se dispenser du paiement des charges récupérables auprès des locataires sous prétexte qu'il n'a pu louer ses appartements (*Cass. 3e civ., 23 avr. 1993 : Bull. civ. III, n° 58*).

§ 18 Le propriétaire d'un lot au rez-de-chaussée doit participer aux frais de réfection de la toiture-terrasse située au-dessus des garages et aménagée en jardins réservés à la jouissance exclusive des copropriétaires du premier étage dès lors que cette cour-terrasse forme la toiture du garage et de certaines parties communes et constitue tant par sa nature qu'en vertu du règlement de copropriété une partie commune dont les dépenses doivent être réparties en proportion des quotes-parts de chaque lot dans les parties communes ( *Cass. 3e civ., 17 nov. 1983 : JurisData n° 1983-702432*).

§ 19 Les propriétaires de lots à usage de commerce doivent participer aux frais de maintenance des parties communes de l'immeuble qui en constituent la structure même, peu important qu'ils n'utilisent pas les installations telles que halls d'entrée, escaliers, cours, etc. sous prétexte qu'ils disposent d'autres moyens d'accès et de circulation pour les besoins de leur exploitation (*Cass. 3e civ., 8 juill. 1998 : JurisData n° 1998-003164 ; Loyers et copr. 1998, comm. 250 ; Administrer févr. 1999, p. 59, note J.-R. Bouyeure. - CA Paris, 14 déc. 1990 ; Loyers et copr. 1991, comm. 85. - CA Paris, 24 juin 1998 : JurisData n° 1998-021467 ; Loyers et copr. 1999, comm. 18. - V. également CA Douai, 26 oct. 1998 : JurisData n° 1998-047659, dans une espèce où un copropriétaire du rez-de-chaussée prétendait devoir être dispensé des charges de réparation de l'escalier*).

#### § 20 Ravalement

Le ravalement des façades relève de l'entretien de l'immeuble ; à ce titre, les dépenses correspondantes doivent être réparties en tant que charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes selon le critère énoncé à l'article 10, alinéa 2, de la loi. Les boutiques et magasins constituant un centre commercial sont tenus d'y participer, sans que le règlement de copropriété puisse les en exonérer (*Cass. 3e civ., 8 juill. 1998 : JurisData n° 1998-000511. - CA Paris, 24 juin 1998 : JurisData n° 1998-021467 ; Loyers et copr. 1999, comm. 18. - CA Paris, ch. 23, sect. B, 30 nov. 2000, n° 1999/22570 : JurisData n° 2000-131306. - CA Paris, 25 oct. 2007 : JurisData n° 2007-345397. - CA Bourges, ch. civ., 21 juin 2005, n° 04/01679 : JurisData n° 2005-293525*).

Voir également n° 33 lorsque le ravalement concerne en même temps les parties privatives.

Pour les clauses dérogatoires, voir n° 56 et suivants .

#### § 21 Réglementation administrative

L'obligation de contribuer aux charges est indépendante des décisions que prendrait l'administration à l'égard de l'immeuble.

Par exemple, la circonstance selon laquelle un arrêté de péril empêche un copropriétaire d'occuper son appartement ne saurait l'exonérer du paiement des charges communes lui incombant ( *CA Paris, 8 nov. 1983 : JurisData n° 1983-029273 ; D. 1984, inf. rap. p. 385*).



## § 22 Stipulations du règlement de copropriété

Du principe sus-énoncé, il s'évince que toute clause du règlement de copropriété qui tendrait à dispenser des copropriétaires de contribuer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes serait réputée non écrite, hormis les circonstances particulières exposées au n° 34 et suivants.

Ainsi, le règlement ne saurait exonérer des dépenses de ravalement de l'immeuble les lots affectés aux garages (*CA Paris, 7 mai 1993 : JurisData n° 1993-022321 ; Loyers et copr. 1993, comm. 318*) ou les locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée (*CA Paris, 24 juin 1998 : JurisData n° 1998-021467 ; Loyers et copr. 1999, comm. 18. - CA Versailles, 29 avr. 1993 : JurisData n° 1993-041788 ; D. 1994, somm. p. 197. - CA Paris, ch. 23, sect. B, 30 nov. 2000, n° 1999/22570 : JurisData n° 2000-131306*).

§ 23 De même, il a été jugé que l'article du règlement de copropriété doit être déclaré non écrit en ce qu'il a exclu les lots du rez-de-chaussée du paiement des charges concernant l'escalier (*CA Paris, 23e ch., 2 juill. 1993 : JurisData n° 1993-022184 ; Loyers et copr. 1993, comm. 403 ; RD imm. 1993, p. 539. - CA Paris, ch. 23, sect. B, 9 mars 2006, n° 05/15014 : JurisData n° 2006-296568 ; Loyers et copr. 2006, comm. 185*).

Si l'on prend l'exemple d'un bâtiment d'habitation, il est clair que tous les appartements sont concernés au même titre par l'entretien ou la réfection de la toiture, par l'exécution d'un ravalement, ou la réparation des murs ; il n'y a donc aucun motif plausible pour dispenser un copropriétaire de supporter une quote-part dans ces dépenses.

§ 24 Un règlement de copropriété prévoyait que les travaux d'entretien et de réparations nécessaires dans chaque bâtiment, tels que le ravalement, seront supportés par les copropriétaires de chaque bâtiment dans la proportion de leur droit de propriété de ce bâtiment, à l'exclusion des lots affectés aux garages.

Or, il n'était pas contesté que les dix millièmes " *du sol et des parties communes générales* " aient été affectés, dans le règlement de copropriété, aux lots appartenant en sous-sol à l'intéressé.

Il ne peut, par ailleurs, être sérieusement soutenu que les emplacements de stationnement ne " *participent pas à la structure* " des immeubles dans la mesure où leurs planchers et les poteaux qui les soutiennent faisaient partie du gros oeuvre.

D'autre part, le règlement ne pouvait, sans se contredire, énoncer que le ravalement de l'immeuble devait être considéré comme " *des travaux d'entretien et de réparation* " des immeubles et en exclure les garages alors que les dispositions d'ordre public de l'article 10 de la loi édictent que les copropriétaires sont tenus de participer à ces charges.

Par voie de conséquence, il résulte de la combinaison des articles 10 et 43 de cette loi que la clause litigieuse du règlement de copropriété devait être réputée non écrite (*CA Paris, 23e ch., 7 mai 1993 : JurisData n° 1993-022321 ; Loyers et copr. 1993, comm. 318*).

§ 25 L'interdiction d'instaurer, au sein d'une même copropriété, un régime de faveur qui exonérerait certains copropriétaires de l'obligation de participer aux charges repose sur la motivation suivante

: la loi du 10 juillet 1965 a entendu instituer le principe de l'égalité de traitement entre copropriétaires qui se trouvent placés dans une situation identique par rapport aux charges communes générales ; et cette identité ne peut s'apprécier que par rapport à un état de fait, c'est-à-dire la situation physique de chaque lot dans l'immeuble.

Mais il est vrai que la règle n'est pas intangible, en ce sens que la jurisprudence a tendance à l'assouplir en fonction des circonstances examinées au n° 44 et suivants.

## **2° Contribution liée à la qualité de copropriétaire**

§ 26 L'obligation de contribuer aux charges de l'immeuble est subordonnée à l'existence d'un droit de copropriété sur les parties communes de cet immeuble ; elle en est le corollaire.

Par suite, un propriétaire de lot ne peut se voir imposer de participer aux dépenses qui se rapporteraient à des parties communes dans lesquelles il ne disposerait d'aucune quote-part de droit indivis (*CA Paris, 24 juin 1981 : JurisData n° 1981-600131 ; AJPI 1982, p. 99, note J.-R. Bouyeure ; D. 1982, inf. rap. p. 435*).

§ 27 Les charges sont dues par le seul fait de la propriété d'un lot ; c'est une condition nécessaire mais suffisante. Chaque copropriétaire doit, en cette qualité, contribuer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, quel que soit l'intérêt que celles-ci peuvent présenter pour ses parties privatives (*V. n° 17*).

Sauf dérogations particulières justifiées (*V. n° 44*), les propriétaires de lots à usage de boutiques, de caves ou de garages en sous-sol doivent, au même titre que les autres, supporter les charges relatives à la maintenance des parties communes de l'immeuble (*V. pour la contribution des propriétaires de garages, CA Paris, 7 mai 1993 : Loyers et copr. 1993, comm. 318. - CA Paris, ch. 23, sect. B, 21 juin 2001, n° 2000/12849 : JurisData n° 2001-151205. - Pour la réfection de la toiture-terrasse, Cass. 3e civ., 17 nov. 1983 : JurisData n° 1983-702432 ; Gaz. Pal. 1984, 1, pan. jurispr. p. 122. - À propos du ravalement des façades, escaliers et cours de l'immeuble, CA Paris, 24 juin 1998 : JurisData n° 1983-000511 ; Loyers et copr. 1999, comm. 18*).

§ 28 Les stipulations du règlement de copropriété mettant à la charge des seuls propriétaires de parkings les frais qui leur sont particuliers ne sauraient, sans violer l'article 10 de la loi, les exonérer des dépenses d'administration générale et d'entretien des parties communes de l'immeuble (*CA Paris, 10 juill. 1980 : JurisData n° 1980-095381 ; D. 1981, inf. rap. p. 98*).

Si les rampes d'accès aux garages ont été rangées parmi les parties communes de l'immeuble, les dépenses engagées pour leur nettoyage et leur entretien sont à la charge de tous les copropriétaires et non pas seulement des propriétaires de parkings (*CA Paris, 23e ch., 22 mars 1983 : JurisData n° 1983-023244*) qui, de leur côté, doivent participer aux frais afférents aux travaux effectués sur la façade de l'immeuble (*CA Paris, 23e ch., 9 juill. 1984 : JurisData n° 1984-024367*).

## **§ 29 Association syndicale**

Les copropriétaires d'une résidence située dans un ensemble immobilier sont redevables, au titre des charges communes générales, des dépenses de gestion de l'association syndicale libre dont ils

sont membres (*Cass. 3e civ.*, 28 avr. 1993 : *JurisData* n° 1992-000835 ; *JCP G* 1993, IV, p. 184 ; *Bull. civ. III*, n° 57. - *Cass. 3e civ.*, 22 oct. 2002, n° 01-12.414 : *JurisData* n° 2002-016074 ; *Loyers et copr.* 2003, comm. 97).

### 3° Cas des lots transitoires et non construits

§ 30 Un lot dit transitoire conservé par le promoteur en attente de construction dans un programme immobilier réalisé par tranches successives constitue un lot de copropriété au sens de l'article 1er de la loi de 1965 ; par suite, son propriétaire doit contribuer aux charges communes visées à l'article 10 de la loi (*Cass. 3e civ.*, 14 nov. 1991 : *JurisData* n° 1991-002840 ; *Loyers et copr.* 1992, comm. 32. - *Cass. 3e civ.*, 8 févr. 1995, n° 92-15.799 : *JurisData* n° 1995-000221 ; *RD imm.* Juin 1995, p. 375. - *Cass. 3e civ.*, 30 juin 1998 : *JurisData* n° 1998-003019 ; *Loyers et copr.* 1998, comm. 254. - *Cass. 3e civ.*, 10 oct. 2007, n° 06-18.122 : *JurisData* n° 2007-040733 ; *Loyers et copr.* 2007, comm. 254, note G. Vigneron. - *CA Paris*, ch. 23, sect. B, 1er juin 2006, n° 05/17090 : *JurisData* n° 2006-302916 ; *Loyers et copr.* 2006, comm. 211, note G. Vigneron. - D. Sizaire, *Charges communes, participation des lots non bâtis : Administrer mars 1996*, p. 71 s.).

Sur le régime des lots transitoires, voir le JCl. Copropriété, Fascicule 61 ou Construction-Urbanisme, Fascicule 90-20.

Par conséquent, le propriétaire d'un lot transitoire ou d'un lot non construit dépendant de la copropriété doit participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes prévues à l'article 10, alinéa 2, de la loi, à la différence des charges relatives aux services ou éléments d'équipement communs lorsque ces derniers ne présentent pour lui aucune utilité (*arrêts préc.* - V. n° 83 ).

§ 31 La circonstance selon laquelle les lots transitoires sont inconstructibles et ne peuvent profiter de certaines installations ne saurait les dispenser d'en supporter les charges. La disparition de la possibilité d'affouiller le sous-sol correspondant à ces lots ne peut faire disparaître l'obligation pour leur propriétaire de participer auxdites charges (*Cass. 3e civ.*, 7 avr. 2004, n° 02-14.670 : *JurisData* n° 2004-023258 ; *Loyers et copr.* 2004, comm. 118, note G. Vigneron).

Les lots transitoires doivent participer aux charges communes. Il importe peu que les lots soient actuellement inconstructibles et donc ne profitent pas, par exemple, des espaces verts, de l'eau froide, du gardiennage ou encore du nettoyage. Au surplus, cette inconstructibilité ne procède que du seul fait du copropriétaire, son droit d'affouiller pouvant à l'origine parfaitement être mis en oeuvre dans le cadre de la rénovation de l'immeuble qu'il avait acheté dans son entier en sa qualité de marchand de biens. En vendant prématurément les appartements ainsi que le parc de stationnement du premier sous-sol, il s'est volontairement privé de la possibilité de creuser sans péril quatre nouveaux sous-sols. La disparition de son fait de la possibilité d'affouiller le sous-sol ne peut faire disparaître la cause juridique de son obligation aux charges (*CA Paris*, ch. 23, sect. B, 21 févr. 2002, n° 2001/13161 : *JurisData* n° 2002-171429).

### § 32 Immeubles en cours de commercialisation

Les règlements de copropriété établis par les promoteurs comportent souvent des dispositions qui visent à différer l'obligation de contribuer aux charges communes.

Dans cet ordre d'idées, a été jugée contraire à l'article 10 de la loi et réputée non écrite la clause d'un règlement de copropriété disposant que les appartements non encore vendus ou livrés par le promoteur seront exonérés des charges, lesquelles seront réparties entre les copropriétaires des appartements vendus ou livrés proportionnellement à leurs millièmes (*Cass. 3e civ., 14 nov. 1991 : JurisData n° 1991-002840*).

A été également réputée non écrite la clause prévoyant que chacune des quatre phases du programme de construction ne supporterait les charges de la copropriété qu'à partir de la première remise de clés postérieure à l'achèvement des travaux afférents à chaque phase (*Cass. 3e civ., 27 janv. 1981 : JurisData n° 1981-000209 ; Gaz. Pal. 1981, 2, pan. jurispr. p. 189 ; RTD civ. 1981, p. 879, note C. Giverdon*).

#### **4° Charges concernant à la fois les parties communes et les parties privatives**

§ 33 Certaines parties privatives se trouvent matériellement intégrées aux parties communes, de sorte que leur entretien doit généralement être exécuté en même temps que celui de l'immeuble. Tel est le cas notamment des fenêtres et balcons parties privatives lorsque le syndicat entreprend des travaux de ravalement des façades.

Le règlement de copropriété peut valablement stipuler que les dépenses correspondantes, par exemple de réfection des peintures extérieures des fenêtres et volets, entreprises dans le cadre d'une réfection collective, devront être prises en charge également en tant que dépenses d'entretien de l'immeuble à répartir entre tous les copropriétaires (*CA Paris, 22 févr. 1995 : Loyers et copr. 1995, comm. 289. - CA Paris, 19 mars 1997 : JurisData n° 1997-022327 ; Loyers et copr. 1997, comm. 294. - V. également Cass. 3e civ., 10 mai 1991 : Loyers et copr. 1991, comm. 314, admettant la possibilité d'englober le coût des travaux sur parties privatives à l'occasion d'un ravalement général. - CA Paris, 29 juin 2000, n° 1999/04054 : JurisData n° 2000-121047 ; Loyers et copr. 2001, comm. 54. - CA Paris, ch. 23, sect. B, 22 mars 2007, n° 06/11839 : JurisData n° 2007-329313 ; Loyers et copr. 2007, comm. 160*).

### **C. Dérogations au principe de la contribution obligatoire de tous les copropriétaires**

#### **1° Justification**

§ 34 Les charges communes générales sont réparties entre tous les lots constituant une même copropriété en fonction de la valeur relative de chaque lot, abstraction faite de l'intérêt ou de l'utilité qu'ils peuvent retirer des parties communes objet des dépenses car cette utilité est censée être égale pour tous.

Pourtant, la règle ne peut s'appliquer sans nuances. Il existe, en effet, des situations où il s'avère nécessaire, ne serait-ce que pour des motifs d'équité élémentaire, de l'adapter aux particularités aussi bien matérielles que juridiques des immeubles en copropriété.

§ 35 Tel est le cas, notamment, des copropriétés comprenant plusieurs bâtiments et des ensembles immobiliers.

Dans ce type de structures, apparaît une diversité de charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes à l'égard desquelles tous les lots ne sont pas concernés au même degré. Les dépenses engagées pour l'entretien d'un bâtiment ne valorisent les autres en aucune manière, de sorte que leurs copropriétaires n'en retirent nul avantage et peuvent, dès lors, être dispensés d'y participer ; une spécialisation des charges relatives à chaque bâtiment peut ainsi être organisée par le règlement de copropriété (V. *Cass. 3e civ.*, 22 mars 2000, n° 98-18.230 : *JurisData* n° 2000-001214. - *Cass. 3e civ.*, 1er févr. 2006, n° 05-10.398 : *JurisData* n° 2006-031991 ; *Loyers et copr. 2006, comm.* 85, à propos d'une répartition de charges en tenant compte de l'autonomie matérielle des bâtiments).

§ 36 Même dans le cas d'un seul immeuble en copropriété, des parties privatives peuvent, du fait de leur aménagement spécifique, être matériellement indépendantes de certaines parties communes.

Par exemple, si l'immeuble comporte plusieurs escaliers, chacun d'eux n'offre d'intérêt que pour les lots qu'il dessert.

Certains locaux dépendant de l'immeuble peuvent avoir une autonomie matérielle et fonctionnelle justifiant une dérogation au principe de la contribution obligatoire à toutes les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes ; il peut en être ainsi des lots à usage de garages et, sous certaines conditions, des lots commerciaux.

Faisons aussi observer que, par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10 du 10 juillet 1965, l'article 10-1 modifié par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 prévoit une individualisation de certaines charges qui ne sont imputables qu'au seul copropriétaire concerné :

- les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;
- les frais et honoraires du syndic afférents aux prestations effectuées au profit de ce copropriétaire et, notamment, les honoraires et frais perçus par le syndic au titre des prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou de plusieurs lots objet de la même mutation ;
- les dépenses pour travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives en application de l'article 24, II, c (travaux notifiés en vertu de l'article L. 313-4-2 du Code de l'urbanisme, notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné) et de l'article 25, f (travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné) ;

- les astreintes, fixées par lot, relatives à des mesures ou travaux prescrits par l'autorité administrative compétente ayant fait l'objet d'un vote en assemblée générale et qui n'ont pu être réalisés en raison de la défaillance du copropriétaire.

§ 37 La loi du 10 juillet 1965 permet ainsi, depuis longtemps, au règlement de copropriété de corriger la règle ordinaire de la contribution obligatoire de tous les copropriétaires par la spécialisation ou individualisation de certaines charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

D'une part, avant son abrogation par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, son article 24, III, prévoyait la possibilité pour le règlement de mettre "*à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement*" (V. n° 48 ). Ces dispositions ont été transférées dans le nouvel article 10, alinéa 4, aux termes duquel "*le règlement de copropriété (peut mettre) à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements*".

§ 38 D'abord, il est loisible, lors de la constitution d'une copropriété, de différencier les parties communes en parties communes générales et en parties communes spéciales, sur le fondement de l'article 3 de la loi (V. *JCl. Copropriété, fasc. 62 ou Construction - Urbanisme, fasc. 90-30*) avec cette conséquence que seuls les propriétaires de droits indivis sur les parties communes spéciales à un bâtiment contribuent à ses charges, à l'exclusion des copropriétaires des autres bâtiments puisqu'ils sont étrangers au premier (V. n° 40 et 41 ).

Ensuite, la constitution d'un syndicat secondaire dont l'objet est de gérer séparément une partie de la copropriété a pour résultat inéluctable d'impliquer une spécialisation des charges relatives à l'immeuble que ce syndicat doit administrer (V. n° 43 ).

Enfin et surtout, il résulte des dispositions de l'article 6-2 de la loi (*créé par L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, mod. par Ord. n° 2019-1101, 30 oct. 2019* et inscrit dans le prolongement de l'article 4 selon lequel "*les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement*" et, "*selon le cas, elles sont générales ou spéciales*" ) une consécration expresse et une réglementation assez claire des charges communes spéciales (sachant que, selon l'article 6-4 de la même loi, "*l'existence des parties communes spéciales [...] est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété*"). On peut y lire, en effet, que "*les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires*" et "*sont la propriété indivise de ces derniers*" ; "*la création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles*" (et, sans doute, réciproquement) ; "*les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires*", sachant que "*seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes*".

§ 39 Il est donc clair que les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes (usuellement dites charges communes générales) peuvent faire l'objet, dans le règlement de copropriété, non plus d'une seule mais de plusieurs répartitions sous certaines

conditions, il est vrai, qui ne sont d'ailleurs pas toujours clairement affirmées par la jurisprudence (V. *ci-après*).

## **2° Dérogations inhérentes au régime juridique des parties communes**

### **a) Copropriété composée de parties communes générales et de parties communes particulières**

§ 40 Fréquemment, les états descriptifs de division des groupes d'immeubles et d'ensembles immobiliers répartissent les parties communes en deux catégories :

- les parties communes à tous les copropriétaires du groupe ou de l'ensemble immobilier (parties communes générales) ; il s'agit du sol et de ce qui constitue l'infrastructure de la copropriété : voies intérieures, canalisations générales, jardins et espaces verts, locaux collectifs, etc. ;
- les parties communes particulières à chaque bâtiment du groupe ou de l'ensemble immobilier.

Chaque lot comprend alors deux quotes-parts de propriété indivise, portant l'une sur les parties communes générales, l'autre sur les parties communes du bâtiment auquel elle est rattachée.

§ 41 Par voie de conséquence, les charges communes doivent à leur tour se diviser :

- en charges afférentes aux parties communes générales, réparties entre tous les lots de la copropriété au prorata des tantièmes de copropriété générale ;
- en charges afférentes aux parties communes propres à chaque bâtiment, réparties entre les lots qui le composent, au prorata des tantièmes de copropriété dudit bâtiment (*Cass. 3<sup>e</sup> civ.*, 5 déc. 1990, n° 89-12.541 : *JurisData* n° 1990-003794 ; *Loyers et copr.* 1991, *comm.* 86. - *Cass. 3<sup>e</sup> civ.*, 31 mars 2008 : *Administrer* juill. 2008, p. 55. - *Cass. 3<sup>e</sup> civ.*, 27 sept. 2005 : *Administrer* janv. 2006, p. 47. - *CA Paris*, 29 juin 2000, n° 1999/04054 : *JurisData* n° 2000-121047 ; *Loyers et copr.* 2001, *comm.* 53. - *Cass. 3<sup>e</sup> civ.*, 8 juin 2011, n° 10-15.551 : *JurisData* n° 2011-011069 ; *Bull. civ. III*, n° 95 ; *Loyers et copr.* 2011, *comm.* 255, *note G. Vigneron* ; *D.* 2012, *pan.*, p. 2412, *obs. P. Capoulade, D. Tomasin et P. Lebatteux* : la création dans le règlement de copropriété de parties communes spéciales a pour corollaire l'instauration de charges spéciales).

Si les tantièmes de copropriété dans l'une et l'autre catégorie de parties communes ont bien été déterminés d'après les critères de l'article 5 de la loi (V. n° 6), ils seront également utilisés pour la répartition des charges correspondantes.

### **b) Parties communes spéciales à l'intérieur d'un bâtiment**

§ 42 Il est possible de répartir la propriété indivise de certaines parties communes d'un bâtiment, non pas entre tous les copropriétaires, mais entre quelques-uns d'entre eux seulement (*Cass. 3<sup>e</sup> civ.*,

21 févr. 1978 : *JurisData* n° 1978-799089 ; *JCP N* 1978, II, p. 267, note *Atias*. - *Bouyeure, Les limites de la spécialisation des charges de copropriété* : *AJPI* 1980, p. 464. - V. *JCl. Copropriété, fasc. 62 ou Construction - Urbanisme, fasc. 90-30*), solution implicitement admise par l'ancien article 24, III de la loi et, aujourd'hui, par le nouvel article 10, alinéa 4. Les dépenses qui se rapportent à ces parties communes spéciales incombent uniquement aux personnes ayant sur elles un droit de propriété (V. pour l'entretien d'un escalier déclaré commun entre les seuls propriétaires des lots qu'il dessert, *CA Paris*, 13 mai 1980 : *JurisData* n° 1980-089241 ; *D.* 1981, *inf. rap.* p. 97. - *CA Paris*, 8e ch., 9 mai 1988 : *JurisData* n° 1988-024071. - V. n° 52 ).

### **c) Constitution de syndicats secondaires**

§ 43 Le syndicat secondaire a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne des bâtiments pour lesquels il est constitué (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 27*. - V. *JCl. Copropriété, fasc. 82 ou Construction - Urbanisme, fasc. 94-40*).

La création d'un syndicat secondaire emporte une spécialisation des charges communes générales jusqu'alors réparties entre tous les bâtiments de la copropriété : les dépenses concernant le ou les bâtiments désormais administrés par le syndicat secondaire incomberont uniquement aux propriétaires des lots situés dans ces bâtiments ; les autres charges, supportées par le syndicat principal, continueront à être réparties comme auparavant (V. *Cass. 3e civ., 10 mars 1981* : *JurisData* n° 1981-700778 ; *Rev. loyers* 1981, p. 385. - *CA Paris*, 23e ch., 17 avr. 1996 : *JurisData* n° 1996-022445 ; *Loyers et copr.* 1996, *comm.* 32. - *Cass. 3e civ., 8 juin 2011, n° 10-15.551* : *JurisData* n° 2011-011069 ; *Bull. civ. III*, n° 95 ; *Loyers et copr.* 2011, *comm.* 255, note *G. Vigneron* ; *D.* 2012, *pan.*, p. 2412, *obs. P. Capoulade, D. Tomasin et P. Lebatteux*).

Voir également *JCl. Copropriété, Fascicule 82 ou Construction - Urbanisme, Fascicule 94-40*.

### **3° Dérogations conventionnelles à l'intérieur de l'immeuble**

#### **a) Conditions de validité**

§ 44 Les dérogations conventionnelles ne peuvent, tout d'abord, résulter que de clauses formelles du règlement de copropriété.

En l'absence de dispositions particulières en ce sens, un copropriétaire ne saurait arguer de la situation de son lot pour être dispensé du paiement des charges.

Ainsi, une société ne peut être exonérée des charges afférentes à l'entretien du hall d'entrée et des escaliers de l'immeuble ainsi qu'à leur éclairage et de celles relatives à la concierge, sous prétexte que les locaux appartenant à cette société disposaient d'une entrée principale par où accédait la clientèle de son locataire et d'une rampe d'accès au sous-sol par où s'effectuaient les livraisons, qu'une boîte aux lettres au nom du locataire se trouvait en façade de la rue et que ce locataire sortait directement ses poubelles sur cette rue, alors que les frais d'entretien, de nettoyage et d'éclairage des parties communes tels que hall d'entrée et les escaliers et ceux relatifs à la concierge, étaient



compris dans les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration de l'immeuble ( *Cass. 3e civ., 6 mars 1991 : JurisData n° 1991-000394 ; Gaz. Pal. 1991, 2, pan. jur. p. 185*).

§ 45 Il faut, en outre, que la dérogation inscrite dans le règlement de copropriété soit licite.

Or, la jurisprudence actuelle n'apporte pas de solution très claire.

D'une part, elle semble s'orienter vers une interprétation stricte de l'article 10, alinéa 2, de la loi, auquel il ne pourrait être dérogé du fait que les travaux d'entretien des parties communes concernent l'ensemble des lots de l'immeuble. D'un autre côté, elle paraît avoir admis que dans certaines situations, une dérogation était valable, dans la mesure du moins où des parties privatives sont manifestement étrangères à la maintenance de l'immeuble assurée par le syndicat.

Dans un arrêt du 18 décembre 1996 (*Cass. 3e civ., 18 déc. 1996 : JurisData n° 1996-005069 ; Loyers et copr. 1997, comm. 82 ; RD imm. avr. juin 1997, p. 281*), la Cour de cassation a en effet déclaré, au visa des articles 10 et 24, alinéa 2 (devenu l'ancien article 24, III, dont les dispositions ont été transférées au nouvel article 10, alinéa 4, par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019) de la loi, que le règlement de copropriété peut valablement distinguer les charges supportées par les propriétaires des appartements et des caves et les charges devant incomber aux propriétaires de locaux commerciaux - en l'occurrence des garages en sous-sol et une station-service - du fait que ces locaux " *avaient une destination spécifique de nature à constituer une sorte de sous-copropriété* ".

§ 46 Cet arrêt du 18 décembre 1996 reflète la jurisprudence intervenue en ce sens pour des locaux disposant d'une autonomie matérielle et fonctionnelle par rapport aux autres lots de l'immeuble (*Cass. 3e civ., 24 mars et 8 déc. 1981 : JurisData n° 1981-700777 et JurisData n° 1981-703601 ; Rev. loyers 1981, p. 264 et 1982, p. 90. - Cass. Ire civ., 1er avr. 1987 : JurisData n° 1987-000649 ; JCP G 1987, IV, 201. - CA Paris, 21 avr. 1989 : JurisData n° 1989-021697 ; D. 1990, inf. rap. p. 131. - CA Paris, 6 nov. 1992 : Administrer juin 1993, p. 44 ; Loyers et copr. 1993, comm. 35. - CA Versailles, 18 juin 2001 : Administrer nov. 2001, p. 37. - CA Paris, 28 mai 2003 : Administrer avr. 2004, p. 50*).

§ 47 Pour être licites, les clauses exonératoires doivent être justifiées par la situation particulière des lots au profit desquels la dispense est consentie, les lots exemptés ne devant matériellement retirer aucun avantage ni utilité des parties communes dont les charges sont imputées aux autres lots. Il résulte de ces considérations qu'aucune exonération n'est possible pour les charges communes générales que constituent les frais de gardiennage (salaire du gardien, entretien et réparation relatifs à la loge de la concierge, avec son installation sanitaire, cotisations sociales et fiscales afférentes au salaire du gardien), le copropriétaire ne pouvant prétendre que ce gardiennage n'a pour son lot aucune utilité. La clause du règlement de copropriété, en ce qu'elle exonère la société civile immobilière copropriétaire de ces frais, doit être considérée comme non écrite.

S'agissant des charges de nettoyage et d'entretien des parties communes à usage d'habitation ainsi que les dépenses d'électricité avec les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique et les frais d'entretien des portes d'entrée, certains des lots appartenant à la SCI copropriétaire étant aussi desservis par des entrées ouvrant dans les escaliers des bâtiments d'habitation, les frais engagés pour l'entretien et le nettoyage des parties communes, bien que dites à usage d'habitation, lui incombent néanmoins du fait de cette disposition particulière des lieux,

dans la proportion des tantièmes de parties communes comprises dans ces lots. Les dispositions contraires du règlement de copropriété doivent être réputées non écrites (*CA Paris, 23e ch., 21 févr. 1996 : JurisData n° 1996-020345 ; Loyers et copr. 1996, comm. 274*).

## **b) Exemples d'application**

### **§ 48 Répartition par bâtiment**

Une première application classique de réparations spéciales concerne les copropriétés composées de deux ou plusieurs bâtiments.

Le règlement de copropriété peut valablement prévoir que les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes seront réparties par bâtiment (*Cass. 3e civ., 18 mai 1988 : Loyers et copr. 1988, comm. 348. - Cass. 3e civ., 22 mars 2000, n° 98-18.230 : JurisData n° 2000-001214. - CA Paris, 25 nov. 1999 : RD imm. janv. 2000, p. 89. - CA Paris, 23e ch., sect. B, 21 juin 2001, n° 2000/12849 : JurisData n° 2001-151205*).

Il en vient à établir, comme dans le cas d'un syndicat secondaire, ou de parties communes spéciales à chaque bâtiment (*V. n° 41*), une répartition entre les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes incombant à tous et les charges propres par bâtiment (*Cass. 3e civ., 3 févr. 1988 : Loyers et copr. 1988, comm. 185. - Cass. 3e civ., 5 déc. 1990, n° 89-12.541 : JurisData n° 1990-003794 ; Loyers et copr. 1991, comm. 86. - Cass. 3e civ., 3 juin 2009, n° 07-20.314 : JurisData n° 2009-048621. - Cass. 3e civ., 1er févr. 2006, n° 05-11.474 : JurisData n° 2006-032220 ; Loyers et copr. 2006, comm. 85. - CA Paris, 23e ch., 16 déc. 1999 : JurisData n° 1999-102738*).

### **§ 49 Exonération de certains lots à l'intérieur d'un bâtiment**

Le règlement de copropriété peut, sans violer l'article 10 de la loi, établir une distinction entre les charges communes qui seront supportées par tous les copropriétaires et celles qui seront supportées uniquement par les propriétaires des appartements et des caves.

La rupture de la règle de l'égalité de traitement des copropriétaires tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement à leurs tantièmes de copropriété, peut licitement être prévue par le règlement de copropriété lorsque tous les lots de la copropriété ne se trouvent pas placés dans une situation identique au regard de l'utilisation des parties communes. Il peut ainsi écarter, par une stipulation expresse, la contribution à certaines catégories spécifiques de charges des copropriétaires dont les lots sont, par leur configuration, leur situation ou leur destination, totalement étrangers aux prestations afférentes aux charges concernées (*V. Cass. 3e civ., 18 déc. 1996 : JurisData n° 1996-005069 ; Loyers et copr. 1997, comm. 82. - Cass. 3e civ., 20 janv. 2004 : Administrer avr. 2004, p. 50. - CA Aix-en-Provence, 13 nov. 1990 : JurisData n° 1990-052142. - V. dans le même sens en matière de ravalement, CA Aix-en-Provence, 31 oct. 1990*).

**§ 50** Par exemple, le règlement peut stipuler que les propriétaires de boutiques au rez-de-chaussée assument, seuls, les frais d'entretien et de réfection de leurs devantures (*CA Paris, ch. 23, sect. B, 21 oct. 2004, n° 04/00856 : JurisData n° 2004-252337*).

§ 51 Lorsqu'un règlement de copropriété prévoit qu'une voie de desserte, tout en dépendant des parties communes d'un ensemble immobilier, est réservée à l'usage exclusif des locaux à usage commercial dépendant de la copropriété, il est à bon droit décidé que les dépenses occasionnées par la réfection de cette voie constituent une charge commune spéciale aux copropriétaires des bâtiments commerciaux (*Cass. 3e civ., 6 juill. 1988 : JurisData n° 1998-003449 ; Loyers et copr. 1988, comm. 40*).

## § 52 Escaliers

La répartition des dépenses d'escaliers, parties communes, doit être faite en fonction des tantièmes de copropriété affectés à chaque lot (*Cass. 3e civ., 6 mai 2003, n° 02-10.828 : JurisData n° 2003-018911 ; Loyers et copr. 2003, comm. 162. - CA Paris, 21 oct. 2004, n° 04/00856 : JurisData n° 2004-252337 ; Loyers et copr. 2005, comm. 37. - CA Paris, 17 mars 2005, n° 04/13334 : JurisData n° 2005-266252. - CA Aix-en-Provence, ch. 4, sect. A, 20 mars 2009 : JurisData n° 2009-378017*).

Mais, contrairement aux autres éléments du gros oeuvre de l'immeuble, les escaliers ont une destination spécifique, à savoir la desserte des lots à partir des points d'entrée et de circulation. Cette particularité a pu inciter les rédacteurs de règlements de copropriété à tempérer la règle de répartition en exonérant certains copropriétaires des charges en cause du fait que leurs locaux sont accessibles sans l'emprunt de l'escalier ; tel est le cas des lots situés au rez-de-chaussée.

Cette exemption a trouvé sa justification dans les dispositions de l'ancien article 24, III, de la loi (dispositions transférées au nouvel article 10, alinéa 4, par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019) prévoyant la faculté de mettre à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement.

Ce texte était néanmoins d'interprétation restrictive. Comme l'a souligné la Cour de cassation dans l'arrêt précité, il ne pouvait recevoir application que dans l'une des éventualités suivantes :

- ou bien les escaliers ont été érigés en parties communes spéciales à l'intérieur de l'immeuble, auquel cas les charges les concernant sont supportées par leurs seuls copropriétaires ;
- ou bien, de par leur configuration et leur situation, certains locaux privatifs bénéficient d'accès totalement indépendants des escaliers, auquel cas ils peuvent être valablement dispensés de contribuer à leurs dépenses ( *Cass. 3e civ., 18 déc. 1996 : JurisData n° 1996-005069 ; Loyers et copr. 1997, comm. 82. - Cass. 3e civ., 6 mai 2003, n° 02-10.828 : JurisData n° 2003-018911 ; Loyers et copr. 2003, comm. 162. - Cass. 3e civ., 21 oct. 2004, n° 04/00856 : JurisData n° 2004-252337 ; Loyers et copr. 2005, comm. 37. - CA Paris, 6 nov. 1992 : JurisData n° 1992-018911 ; Loyers et copr. 1993, comm. 35. - CA Aix-en-Provence, 13 nov. 1990 : JurisData n° 1990-052142*).

§ 53 En revanche, l'escalier et la cage d'escalier eux-mêmes constituent des parties communes relevant de l'article 10, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965. Ce texte interdit de répartir les charges de conservation, d'entretien et d'administration de l'immeuble autrement que proportionnellement à la valeur relative des lots. Le règlement de copropriété est donc contraire à la loi en ce qu'il répartit

les dépenses d'entretien, de réparation et de réfection des escaliers, frais d'éclairage des escaliers, en fonction des étages où sont situés les différents lots. Doit donc être réputée non écrite, la clause du règlement de copropriété qui répartit les dépenses d'entretien, de réparation et de réfection des escaliers, frais d'éclairage des escaliers, en fonction des étages où sont situés les lots alors que ces charges ne pouvaient être réparties que d'après la valeur locative des lots des étages. Il n'y a pas lieu, pour autant, de réputer non écrites les dispositions du règlement de copropriété selon lesquelles les propriétaires du rez-de-chaussée ne contribuent pas à ces frais, ce qui implique que les autres les supportent seuls (*CA Paris, 11 oct. 2001, n° 2000/15703 : JurisData n° 2001-155943 ; Loyers et copr. 2002, comm. 72*).

§ 54 La cour d'appel de Paris a jugé que la spécialisation des charges d'entretien et de réparation d'un bâtiment par cage d'escalier devait être réputée non écrite comme contraire à l'article 10 de la loi du fait qu'il s'agissait d'un bâtiment unique d'un seul tenant, sans que puisse être constatée l'existence de lots qui, par leur situation ou leur aménagement particulier dans l'immeuble, ne tireraient pas avantage des dépenses exposées par le syndicat ( *CA Paris, 28 mai 2003 : Administrer avr. 2004, p. 50 . - V. n° 47* ).

Sur la distinction entre l'entretien proprement dit de l'escalier et les charges de ses éléments d'équipement, voir n° 100.

§ 55 Ravalement d'un bâtiment dépendant d'une copropriété

Le coût des travaux de ravalement est normalement réparti entre tous les copropriétaires.

Néanmoins, devraient être considérées licites les clauses du règlement de copropriété dispensant de ces dépenses les lots situés hors du bâtiment ravalé, ou donnant sur la façade de l'immeuble qui ne serait pas ravalée (*CA Paris, 2 févr. 1979 : D. 1980, inf. rap. p. 150. - CA Paris, 6 nov. 1992 : Loyers et copr. 1993, comm. 35. - CA Paris, 25 nov. 1999 : JurisData n° 1999-101111*).

En l'état d'un règlement de copropriété stipulant que les frais de ravalement entrent dans les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, mais ajoutant dans le même article " lorsque ces dépenses affecteront spécialement un des bâtiments, elles seront supportées uniquement par les copropriétaires des locaux composant ce bâtiment ", ces dispositions sont claires et précises ; elles ne permettent pas d'imputer aux copropriétaires des bâtiments du fond une quote-part de ravalement de la façade du bâtiment sur rue, même si l'amélioration esthétique de cette façade bénéficie aux occupants des bâtiments plus modestes sur cour ( *CA Paris, 2 févr. 1979 ; D. 1980, inf. rap. p. 150*).

§ 56 Si le règlement de copropriété prévoit des parties communes spéciales par bâtiment (*V. n° 40* ), il est certain que les dépenses de ravalement engagées sur l'un de ces bâtiments doivent être réparties entre les seuls propriétaires des lots inclus dans ledit bâtiment (*CA Paris, 2 oct. 1996 : JurisData n° 1996-022713 ; Loyers et copr. 1996, comm. 483*).

§ 57 Certains arrêts ont estimé que le règlement de copropriété pouvait, de manière licite, prévoir qu'un lot commercial au rez-de-chaussée de l'immeuble n'avait pas à supporter les frais de peinture et du ravalement du reste de l'immeuble, le propriétaire de ce lot ayant pour sa part la charge exclusive du bon état d'entretien de sa devanture (*CA Aix-en-Provence, 31 oct. 1990 : JurisData n° 1990-005240. - CA Paris, 21 oct. 2004, n° 04/00856 : JurisData n° 2004-252337. - V. également Cass. 3e civ., 14 nov. 1991 : JurisData n° 1990-003917 ; Loyers et copr. 1992, comm. 35*).

§ 58 Les devantures des locaux commerciaux du rez-de-chaussée n'ont pas vocation à participer à l'uniformité des façades. Dès lors, les stipulations du règlement de copropriété prévoyant qu'en cas de ravalement, les travaux de peinture sur les parties privatives faisant corps avec les parties communes seront compris dans les travaux d'ensemble de ravalement et répartis comme lesdits travaux ne peuvent leur être appliquées (CA Paris, 19e ch. A, 25 févr. 2004, 2003/05021 : *JurisData* n° 2004-234799 ; *Loyers et copr.* 2004, *comm.* 137).

### **c) Limites de l'exonération**

§ 59 Si un lot peut, sous les conditions précitées, être dispensé de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, encore faut-il s'entendre sur l'étendue de l'exemption, sachant que, en application de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965, toutes clauses contraires aux dispositions concernées sont réputées non écrites et, lorsque le juge réputé non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition qui prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive (V. Cass. 3e civ., 22 juin 2005, n° 04-12.659 : *JurisData* n° 2005-029063 ; Bull. civ. III, n° 139 : "*attendu qu'ayant exactement énoncé qu'en application de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 il appartient au juge qui annule une clause de procéder à une nouvelle répartition des charges et de fixer toutes les modalités que le respect des dispositions d'ordre public impose, y compris la création de charges spéciales lorsqu'elle s'avère indispensable au regard de la loi, la cour d'appel a retenu à bon droit qu'il était indispensable de remplacer les clauses réputées non écrites par de nouvelles stipulations conformes à la loi*").

L'exemption ne peut pas, en effet, être totale étant donné que, parmi les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, certaines demeurent exigibles en tout état de cause parce qu'elles sont nécessairement exposées dans l'intérêt de la collectivité, sans aucune exclusive. Il s'agit des dépenses relatives à l'administration des parties communes (honoraires du syndic, frais de fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, impositions, frais de procédure, etc. V. JCl. *Copropriété, fasc. 70 ou Construction - Urbanisme, fasc. 92-10*), ainsi que des charges d'entretien et de réparation de la toiture et du gros oeuvre de l'immeuble dont la conservation intéresse également tous les copropriétaires (Cass. 3e civ., 1er avr. 1987 : *JurisData* n° 1987-000650 ; JCP G 1987, IV, 201 ; Gaz. Pal. 1987, 2, 152 ; *Administrer* oct. 1987, p. 39, note J. Guillot à propos de la contribution obligatoire de tous les copropriétaires aux charges correspondant aux honoraires du syndic, aux frais de gestion, aux primes d'assurances de l'immeuble et aux travaux de l'égout desservant l'immeuble).

§ 60 Les frais et honoraires exposés par le syndicat des copropriétaires pour le recouvrement des charges doivent, par conséquent, être répartis entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes de l'ensemble des lots.

## **D. Charges spéciales relatives aux parties communes à jouissance privative**

### **1° Règles de répartition**

§ 61 La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 a, en ajoutant à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 un nouvel article 6-3, entériné la jurisprudence ayant consacré tant la notion de "*parties communes à jouissance privative*" (ou exclusive) que le régime y attaché. Il s'évince ainsi du premier alinéa de cet article que les parties communes à jouissance privative, dont l'existence est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 6-4*), sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot même si elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires. L'article 6-3 ajoute, dans son alinéa 2, que le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché sans pouvoir en aucun cas constituer la partie privative d'un lot. Il découle, enfin, de l'alinéa 3 de l'article que le règlement de copropriété doit préciser, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte. Force est ainsi de constater qu'il y a là, sans aucun doute, une répartition de charges spéciales dès l'instant qu'elle ne concerne que le titulaire du droit de jouissance privative (*V. Ch. Coutant-Lapalus, D. Gil, J. Lafond et A. Lebatteux, Copropriété : les règles nouvelles : LexisNexis, 2021, n° 83*). Toujours est-il que, lorsque le règlement de copropriété confère sur des parties communes un droit d'usage privatif au profit de copropriétaires déterminés (par exemple sur une toiture-terrasse, des balcons, une cour ou sur les jardins attenants à des maisons individuelles...), il précise généralement les modalités d'imputation des dépenses y afférentes.

Pour ce qui concerne les toitures-terrasses et les balcons, il est d'usage de répartir les dépenses d'entretien et de réfection de la manière suivante :

- le bénéficiaire du droit exclusif prend à sa charge les frais qui se rapportent au revêtement superficiel ;
- le syndicat supporte le coût des travaux intéressant l'étanchéité et les éléments incorporés au gros oeuvre de l'immeuble.

§ 62 Toutefois, le règlement de copropriété peut prévoir des dispositions différentes, par exemple en mettant à la charge du bénéficiaire du droit privatif toutes les dépenses d'entretien et de réfection de la partie commune, à la condition que ces dispositions soient formelles (*Cass. 3e civ., 30 mai 1995 : Rev. loyers 1995, p. 449 : JurisData n° 1995-002221. - Cass. 3e civ., 10 oct. 1990 : Loyers et copr. 1990, comm. 485. - Cass. 3e civ., 16 sept. 2003 : Administrer juin 2004, p. 38*).

Il a été jugé que même si l'étanchéité d'une terrasse incombe au copropriétaire titulaire du droit, les frais de réfection du gros-oeuvre sans l'étanchéité constituent des charges communes au regard de l'article 10, alinéa 2, de la loi (*CA Paris, 23e ch., 9 oct. 1992 : JurisData n° 1992-024442*).

## § 63 Plantations

Lorsque les jardins d'un immeuble sont réservés à l'usage exclusif de certains copropriétaires, le règlement de copropriété peut valablement stipuler que les travaux d'élagage des arbres situés dans ces jardins sont à la charge des bénéficiaires du droit de jouissance privative dès lors qu'ils constituent des travaux d'entretien (*CA Paris, 23e ch., 9 déc. 1985 : JurisData n° 1985-028104. - V. également Rép. min. : JO Sénat 21 juin 1984, p. 992, indiquant qu'il appartient au règlement de copropriété de préciser les obligations des copropriétaires ayant un droit d'usage privatif sur des terrains communs à propos des frais d'élagage des arbres*).

Face au silence d'un règlement de copropriété relatif aux charges d'entretien d'arbres de haute futaie implantés dans un jardin à usage privatif, il doit être établi la distinction entre les charges qui relèvent de la jouissance privative et celles inhérentes à l'agrément commun. Ainsi, la taille et le remplacement d'arbres de haute futaie, implantés dans un jardin à usage privatif, doivent être pris en charge par la copropriété.

Par ailleurs, l'arrosage d'un jardin privatif relève de l'entretien courant de celui-ci et cette charge est inhérente à la jouissance attribuée à chaque copropriétaire (*CA Aix-en-Provence, 4e ch., sect. A, 6 juin 2008 : JurisData n° 2008-372928 ; Loyers et copr. 2009, comm. 74*).

## **2° Incidences des travaux exécutés par le syndicat**

§ 64 Les copropriétaires bénéficiaires d'un droit de jouissance privative ne doivent cependant pas aggraver les charges communes de l'immeuble du fait des aménagements réalisés par eux sur les parties communes objets du droit.

Par exemple, si le syndicat doit entreprendre la réfection d'une terrasse, les travaux de dépose et repose des aménagements en cause doivent être supportés par ces copropriétaires (*Cass. 3e civ., 5 janv. 1994 : JurisData n° 1994-000893. - Cass. 3e civ., 30 avr. 2002 : Administrer nov. 2002, p. 36. - CA Paris, 4 oct. 1990 : JurisData n° 1990-025280 ; Loyers et copr. 1991, comm. 39 ; RD imm. oct./déc. 1990, p. 527. - CA Versailles, 20 déc. 1990 : JurisData n° 1990-047796 ; Administrer mars 1991, p. 63. - CA Besançon, 13 avr. 2007 : JurisData n° 2007-334555*).

Pour de plus amples détails sur l'attribution de droits de jouissance privative sur les parties communes, voir JCl. Copropriété, Fascicule 67 ou Construction-Urbanisme, fascicule 91-31.

## **II. Charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 10, al. 1er)**

### **A. Critère de répartition des charges**

§ 65 Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments d'équipement présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 10, al. 1er, mod. par Ord. n° 2019-1101, 30 oct. 2019, art. 9*).

Sur l'énumération des charges considérées comme entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, V. le Fascicule précédent (*V. aussi D. Tomasin et P. Capoulade (ss dir.), La copropriété : Dalloz Action 2021/2022, n° 242.94, p. 261. - G. Vigneron, La répartition des charges de copropriété et ses subtilités : Loyers et copr. 1999, chron. 5*).

Ces charges obéissent à une règle de répartition différente de celle appliquée aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes où, précisément, le facteur " *utilité objective* " n'est pas pris en compte, puisque seule est retenue comme clé de

répartition la valeur relative de chaque lot concrétisée par les tantièmes de copropriété qui lui sont affectés (V. n° 6 ). Sur la nécessité, pour un tribunal chargé de statuer sur le recouvrement de charges, de rechercher la nature exacte de celles-ci au regard de la classification instituée par l'article 10 de la loi, V. *Cass. 3e civ., 13 mai 1987 : JCP G 1987, IV, p. 241. - Cass. 3e civ., 3 mai 1990 : Loyers et copr. 1990, comm. 321.*

§ 66 Il est vrai que le champ d'application de chaque critère de répartition fixé par la loi n'est pas aussi cloisonné qu'il y paraît.

La notion d'utilité retenue pour les dépenses des services collectifs et des éléments d'équipement communs ne constitue pas, par elle-même, une méthode de répartition unique et en quelque sorte mathématique ; elle n'est qu'un élément matériel de base en fonction duquel il convient de déterminer, pour chaque type de charges, les paramètres exacts servant à calculer la contribution des copropriétaires. Il est bien évident que la mesure de l'utilité d'un ascenseur est différente de celle à retenir pour le chauffage collectif ou la consommation d'eau.

La difficulté de prendre la mesure exacte de l'utilité de certains services ou prestations fait d'ailleurs que les tantièmes de copropriété arrêtés conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi (V. n° 6 ) peuvent éventuellement être réputés coïncider avec le degré d'utilité retirée par chaque lot lorsque l'avantage est en relation directe avec la consistance, la superficie et la situation des locaux privatifs (V. n° 87 ).

§ 67 Les divergences constatées dans les techniques de calcul des tantièmes de charges ne sont évidemment pas de nature à clarifier les problèmes rencontrés, encore qu'elles procèdent toutes de la légitime préoccupation de réaliser entre les copropriétaires une équitable répartition des diverses charges entrant dans la catégorie énoncée au premier alinéa de l'article 10 de la loi.

## **1° Notion d'utilité objective visée à l'article 10, alinéa 1er**

§ 68 La notion d' " utilité ", initialement visée sans autre précision à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, était vite apparue assez vague. Doctrine et jurisprudence s'étaient alors accordées pour admettre qu'il devait s'agir d'une utilité *in abstracto*, appréciée objectivement par rapport à chaque lot, et non pas de l'usage ou utilisation que, au gré de leurs convenances personnelles, les copropriétaires feraient effectivement des services collectifs et éléments d'équipement communs mis à leur disposition. Cette interprétation a été expressément entérinée et consacrée par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 puisque, depuis sa réécriture par l'article 9 de ce texte, l' article 10, alinéa 1er, 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 communs 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* ".

§ 69 L'utilisation réelle ou effective des lots, variable dans le temps selon le nombre d'occupants et les modalités de jouissance des lieux par les copropriétaires successifs, ne doit donc pas être prise en considération (V. *Cass. 3e civ., 26 oct. 1983 : JCP G 1984, IV, p. 4 ; Bull. civ. III, n° 201. - Cass. 3e civ., 21 nov. 2000, n° 99-14.125 : JurisData n° 2000-007060 ; Loyers et copr. 2001, comm. 42. - CA Toulouse, 24 sept. 1990 : JurisData n° 1990-044182. - CA Nîmes, 15 nov. 1990 : JurisData n° 1990-001101. - CA Paris, 13 sept. 1991 : JurisData n° 1991-023210 ; Loyers et copr.*



1991, comm. 480. - CA Versailles, 16 juill. 1992 : *Administrer* nov. 1992, p. 82. - Cass. 3e civ., 22 sept. 2016, n° 15-20.086, inédit au *Bulletin civil* : " attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, constaté que, si le second sous-sol de l'immeuble n'était pas desservi par l'ascenseur, M. X... avait la possibilité d'utiliser l'ascenseur qui s'arrête au premier sous-sol pour ensuite prendre l'escalier et se rendre au second sous-sol, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu en déduire que cet équipement présentait une utilité objective pour le lot de M. X... et retenir que les charges avaient été réparties entre les lots en fonction du critère de l'utilité ").

§ 70 Ainsi, peu importe qu'un copropriétaire ne profite pas effectivement, pour des motifs qui lui sont personnels (absence, fermeture des radiateurs), du service du chauffage collectif ou que le fonctionnement d'un élément d'équipement ne soit pas entièrement satisfaisant ; il suffit qu'il puisse en bénéficier (V. n° 79 ).

§ 71 L'appréciation de l'utilité offerte à chaque lot relève essentiellement de considérations d'ordre matériel prises en compte au moment de l'établissement de l'état de répartition des charges dans le règlement de copropriété, telles que la situation, la consistance et l'affectation conventionnelle des parties privatives (V. D. Tomasin et P. Capoulade (ss dir.), *La copropriété : Dalloz Action* 2021/2022, n° 242.91, p. 259 : " c'est souvent par le biais de la contestation sur l'utilité du service ou de l'élément litigieux que la question de la qualification des charges est tranchée ").

Ainsi, la situation des lots dans l'immeuble constitue un facteur très important pour établir la répartition des charges d'ascenseur (V. n° 102 et *JCl. Copropriété*, fasc. 102-20).

La consistance des parties privatives est un élément prépondérant pour la répartition des dépenses de chauffage collectif, basée sur le volume ou la surface chauffée (V. n° 135 et *JCl. Copropriété*, fasc. 102-30).

§ 72 Quant à l'affectation conventionnelle des lots prévue dans le règlement de copropriété, elle est prise en compte pour les services collectifs et les éléments d'équipement communs dont l'utilité au sens de l'article 10 est sans aucun doute tributaire de cette affectation. Il est certain qu'un lot réservé à l'exercice d'une profession, où se rendra une clientèle plus ou moins nombreuse, retire une utilité plus grande de l'existence d'un ascenseur qu'un autre lot à usage exclusif d'habitation.

Comme cette affectation est susceptible de varier au cours des ans, la loi (art. 25, e) prévoit d'ailleurs la possibilité de modifier la répartition des charges se rapportant à un service ou élément d'équipement collectif lorsqu'elle est rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives (V. *JCl. Copropriété*, fasc. 72 ou *Construction - Urbanisme*, fasc. 92-30).

§ 73 Il appartient au règlement de copropriété de fixer la répartition des charges entre les lots en tenant compte du critère de l'utilité et, par voie de conséquence, d'exonérer les locaux insusceptibles de bénéficier d'un service ou équipement collectif. Il apparaît, en effet, que " le principe est, sans nul doute, que le point de référence doit être le règlement de copropriété sans que l'on puisse, toutefois, faire abstraction de l'intervention toujours possible de la notion d'utilité " puisqu' " une clause du règlement de copropriété qui stipulerait une répartition manifestement contraire aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 devrait être réputée non écrite " (D. Tomasin et P. Capoulade (ss dir.), *La copropriété : Dalloz Action* 2021/2022, n° 242.91 et 242.92, p. 259 et 260). La solution était d'ailleurs confirmée par l'ancien article 24, III, de la loi qui, avant son

abrogation par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, prévoyait que les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement pouvaient être mises à la charge de certains copropriétaires seulement. À noter que ces dispositions ont été transférées dans le nouvel article 10, alinéa 4, aux termes duquel " *le règlement de copropriété (peut mettre) à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements* ".

## **2° Absence de prise en compte de l'usage effectif des lots**

§ 74 La participation aux charges communes telle que fixée dans le règlement de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires.

Par voie de conséquence, aucun d'entre eux ne saurait en être dispensé sous le prétexte qu'il n'entend pas bénéficier des prestations et fournitures de l'immeuble ; le non-usage par convenance personnelle n'a aucune influence sur l'obligation.

Il en va forcément ainsi pour les services collectifs et les éléments d'équipement communs : peu importe qu'un copropriétaire les utilise ou ne les utilise pas ; il suffit qu'il puisse s'en servir s'il le désire. La règle est pleinement justifiée ; il serait choquant qu'un copropriétaire ait la faculté de se dégager de son obligation au paiement des charges au détriment des autres, du seul fait de son absence plus ou moins prolongée, d'un défaut d'utilisation ou encore de modifications apportées dans les parties privatives de son lot, à seule fin de ne plus se servir d'un service ou d'un élément d'équipement.

§ 75 Il existe désormais une abondante jurisprudence dans le sens qui vient d'être indiqué, notamment :

- en matière de chauffage collectif ( *Cass. 3e civ., 29 oct. 1986 : Rev. Loyers 1987, p. 59. - Cass. 3e civ., 19 nov. 1986 : JCP N 1987, II, p. 151 ; Administrer juin 1987, p. 32 ; Rev. Loyers 1987, n° 59. - CA Paris, 26 févr. 1987 : Loyers et copr. 1987, comm. 233 ; D. 1987, inf. rap. p. 67. - CA Paris, 23e ch., 24 nov. 1989 : JurisData n° 1989-026109. - CA Paris, 23e ch., 13 sept. 1990 : Loyers et copr. 1991, comm. 480. - Pour plus de détails, V. n° 124. - CA Paris, 8 avr. 2004, n° 2003/17009 : JurisData n° 2004-237593* ) ;
- en matière d'ascenseur ( *Cass. 3e civ., 26 oct. 1983 : D. 1984, jurispr. p. 313 ; Rev. Loyers 1984, p. 310. - CA Paris, 23e ch., 21 oct. 1980 : JurisData n° 1980-000464. - V. n° 103 - CA Paris, 24 oct. 2002, n° 2002/05996 : JurisData n° 2002-193809* ).

§ 76 Le copropriétaire est tenu de participer aux charges entraînées par les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité objective que ces éléments présentent pour son lot. Il importe peu qu'il n'utilise pas en fait ces éléments d'équipement communs (ascenseur) pour accéder à son parking. En effet, comme le précise désormais l'article 10, alinéa 1er, de la loi, la notion d'utilité doit être entendue objectivement en fonction des possibilités objectives du copropriétaire de bénéficier des éléments d'équipements utiles pour son lot ( *CA Toulouse, 24 sept. 1990 : JurisData n° 1990-044182* ).

De même, le copropriétaire qui ne démontre pas que le raccordement de son lot à la VMC est impossible est tenu de participer aux charges d'entretien de cet équipement (*CA Paris*, 24 févr. 2005 : *JurisData* n° 2005-264878).

À l'inverse, il appartient au syndicat de démontrer que le raccordement du lot à la VMC est possible (*CA Paris*, 5 juill. 2007, n° 06/19328 : *JurisData* n° 2007-368430 ; *Loyers et copr.* 2007, *comm.* 229. - *Cass.* 3<sup>e</sup> civ., 11 oct. 2006, n° 05-15.208 : *JurisData* n° 2006-035326 ; *Administrer déc.* 2006, p. 75 ; *Loyers et copr.* 2006, *comm.* 207).

## **B. Évaluation du critère de l'utilité objective**

§ 77 S'il est assez simple de définir l'utilité comme devant être objective et virtuelle et non pas effective, comme l'indique dorénavant l'article 10, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi, chaque copropriétaire étant obligé de contribuer aux charges des services collectifs et éléments d'équipement communs dès lors qu'il a la possibilité de les utiliser, il faut reconnaître que, en pratique, il est parfois malaisé d'arrêter une répartition de charges fondée sur des paramètres totalement probants (*V. G. Vigneron, La répartition des charges de copropriété et ses subtilités : Loyers et copr.* 1999, *chron.* 5).

§ 78 La difficulté, plus grande pour les services collectifs que pour les éléments d'équipement communs (*V. D. Tomasin et P. Capoulade (ss dir.), La copropriété : Dalloz Action* 2021/2022, n° 242.91, p. 259), est imputable à trois facteurs :

- le premier est inhérent au concept même d'utilité ; à partir de quel moment doit-on considérer qu'un lot retire une utilité d'un service collectif ou d'un élément d'équipement commun ?
- le deuxième a trait à l'évaluation en quelque sorte quantitative de l'utilité supposée acquise pour chaque lot ;
- le dernier facteur, lié au précédent, réside dans le fait qu'il est parfois impossible de doser le degré d'utilité procurée à chaque lot d'une copropriété parce qu'elle apparaît pratiquement identique pour l'ensemble des lots ou parce que des raisons d'ordre technique ne permettent pas de recourir à un procédé de répartition fondé sur la notion d'utilité objective.

### **1° Condition substantielle de l'utilité objective**

#### **a) Aptitude à bénéficier du service ou équipement**

§ 79 Pour que le copropriétaire soit tenu de contribuer aux charges de l'article 10, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi, il faut que les parties privatives de son lot soient aménagées de telle sorte qu'elles puissent bénéficier des avantages inhérents à chaque service collectif ou élément d'équipement commun considéré.

Il s'agit là d'une condition essentielle. Un lot qui, de par sa situation dans l'immeuble, n'est pas en mesure de retirer un quelconque avantage du service ou de l'équipement, n'a pas à contribuer aux charges correspondantes.

La jurisprudence a fréquemment l'occasion de rappeler cette solution, en particulier, à propos des charges de chauffage, dont la répartition a soulevé bon nombre de conflits, évoqués au n° 111 et suivants.

Pour rester dans l'immédiat sur un plan général, il est possible d'énoncer les règles suivantes.

§ 80 La notion d'utilité implique la réalité d'un avantage direct pouvant être procuré à chaque lot.

Dès lors, si par sa situation dans l'immeuble ou ses aménagements d'origine, un lot dispose d'une autonomie matérielle par rapport à un service ou élément d'équipement qui ne présente de la sorte aucun avantage ou intérêt pour lui, son propriétaire n'a pas à participer aux dépenses.

§ 81 L'exemple le plus caractéristique que l'on cite est celui de l'ascenseur. Les locaux du rez-de-chaussée ne contribuent pas à ces charges car il est manifeste que cet élément d'équipement n'apporte aucun avantage, n'est d'aucune utilité pour eux (*Cass. 3e civ., 21 févr. 2001 : Rev. Loyers 2001, p. 22. - CA Paris, 18 déc. 1968 : D. 1969, somm. p. 25. - CA Aix-en-Provence, 10 janv. 1972 : D. 1972, somm. p. 184. - CA Bourges, 21 juin 2005, n° 04/01679 : JurisData n° 2005-293525 ; Loyers et copr. 2006, comm. 137. - Sur les problèmes de l'ascenseur, V. n° 103*).

Il en est de même des lots bénéficiant, d'origine, d'un chauffage indépendant ou qui ne disposent d'aucun raccordement au chauffage collectif (*V. la jurisprudence exposée n° 114*).

§ 82 Dans certaines situations, il est vrai exceptionnelles, une décision administrative peut avoir pour résultat d'exempter le propriétaire d'un lot de continuer à payer les charges afférentes à un service collectif ou élément d'équipement commun. Tel est le cas lorsqu'à la suite d'un arrêté de péril frappant un bâtiment, l'un des lots est devenu inhabitable : son propriétaire se trouve alors, pour une cause qui lui est étrangère, dans l'impossibilité de bénéficier de ce service ou équipement (*CA Paris, 8 nov. 1983 : JurisData n° 1983-029271 ; D. 1984, inf. rap. p. 385*).

§ 83 Lots transitoires

Les lots transitoires, en attente de construction, participent aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes de l'article 10, alinéa 2, de la loi (*V. n° 30*).

En revanche, ils ne sont pas, en principe, en état de bénéficier dans l'immédiat des services collectifs ou éléments d'équipement communs ; les charges y afférentes ne leur seront imputables qu'au fur et à mesure de l'aménagement des bâtiments (*Cass. 3e civ., 11 mai 1987 : RD imm. 1987, p. 478. - Cass. 3e civ., 9 déc. 1987 : Loyers et copr. 1988, comm. 40*). Toutefois, ils doivent participer aux frais de gardiennage puisque ces services présentent pour eux une utilité (*Cass. 3e civ., 10 oct. 2007, n° 06-18.122 : JurisData n° 2007-040733 ; Loyers et copr. 2007, comm. 254, note G. Vigneron ; JCP G 2007, IV, p. 48. - CA Paris, ch. 23, sect. B, 1er juin 2006, n° 05/17090 : JurisData n° 2006-302916 ; Loyers et copr. 2006, comm. 211*).

## **b) Appréciation au regard de certains services collectifs ou éléments d'équipement communs**

§ 84 Certains services ou éléments d'équipement de l'immeuble bénéficient indifféremment à l'ensemble des locaux qui le composent, au même titre que d'autres charges relatives à la

conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes supportées par l'ensemble des copropriétaires.

C'est précisément leur particularisme qui a pu inciter les tribunaux à les assimiler, en général, aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes de l'article 10, alinéa 2, de la loi à partir du moment où leur répartition en fonction du critère de l'utilité ne correspondait à aucune réalité. Il s'agit des dépenses de gardiennage, de l'entretien et de l'éclairage des parties communes, de l'entretien des escaliers à l'exclusion des revêtements et tapis, de l'entretien des parcs et jardins, des frais relatifs aux interphones et digicodes, etc. (V. D. Tomasin et P. Capoulade (ss dir.), *La copropriété : Dalloz Action 2021/2022*, n° 242.94, p. 261, et la jurisprudence citée).

## **2° Évaluation quantitative de l'utilité objective**

§ 85 En admettant que les parties privatives d'un immeuble bénéficient des avantages fournis par les services collectifs et éléments d'équipement communs existants, il reste à déterminer concrètement l'utilité que chaque lot en retire.

La tâche n'est pas aisée, pour deux raisons :

- d'une part, mesurer l'utilité nécessite le recours à des méthodes techniques qui varient selon le type de service ou élément d'équipement considéré ; celle employée pour répartir les charges d'ascenseur ne peut évidemment servir à propos des dépenses de chauffage ou de consommation d'eau ;
- d'autre part, même pour un même service collectif ou élément d'équipement commun, les spécialistes préconisent des solutions qui ne sont pas forcément concordantes. Ainsi, à propos du chauffage collectif, les uns suggèrent de prendre en considération la surface de chauffe des radiateurs, d'autres la superficie des locaux ou le volume chauffé, observation faite que la réglementation actuelle prévoit de son côté des critères particuliers pour le calcul de la répartition des dépenses d'énergie utilisée pour le chauffage de l'immeuble ; de même, en ce qui concerne les charges d'ascenseur, les coefficients préconisés en fonction des étages ne sont pas unifiés (V. JCl. *Copropriété*, fasc. 102-10).

§ 86 Il est donc difficile d'énoncer une méthode objective de portée générale permettant d'arrêter une clé de répartition uniforme pour chaque service ou élément d'équipement considéré.

La solution ne peut être trouvée qu'à l'examen des particularités inhérentes aussi bien au service collectif ou élément d'équipement commun considéré qu'à l'aménagement matériel des parties privatives appelées à en bénéficier (Sur les différentes méthodes proposées, V. par exemple, P. Arnaud et J.-R. Bouyeure, *Millièmes et charges de copropriété*, p. 239 s. ; *Parkings et charges de copropriété : Administrer* avr. 1982, p. 15. - J. Guillot, *L'utilité pour un lot d'un service collectif ou élément d'équipement commun : Administrer* nov. 1984, p. 2. - Morand, *La répartition des charges du chauffage central dans les immeubles en copropriété : Gaz. Pal.* 1974, 1, doct. p. 124 ; *La qualification des équipements en copropriété et la répartition des charges : AJPI* 1969, p. 106. - Morand et Zurfluh, *La répartition des charges d'équipement et de services collectifs dans les immeubles en copropriété : JCP N* 1978, I, p. 243 s. - B. Guignard, *Répartition des charges de*

*copropriété dans les immeubles mixtes : Gaz. Pal. 1er févr. 2002, p. 20. - D. Tomasin et P. Capoulade (ss dir.), La copropriété : Dalloz Action 2021/2022, n° 242.142).*

### **3° Éventualité d'une utilité uniforme ou impondérable**

§ 87 Si l'utilité peut être généralement évaluée selon la situation de chaque lot, il existe néanmoins des éventualités où le critère devient inopérant, parce qu'il est impossible, pour des motifs d'ordre technique, de déterminer le degré d'utilité imputable à chaque lot.

#### **§ 88 Impossibilité technique**

Certaines charges entrant dans le champ d'application de l'article 10, alinéa 1er, ne peuvent, pour des raisons techniques, faire l'objet d'une répartition sur la base de l'utilité procurée à chaque lot parce qu'elle est impondérable.

L'exemple le plus courant est celui de la consommation d'eau froide lorsque les lots de l'immeuble ne sont pas équipés de compteurs divisionnaires (*V. n° 146*), ou encore les dépenses du chauffage collectif dans certains locaux (*V. n° 137*).

§ 89 Services et équipements collectifs où le concept d'utilité est inopérant  
Pour bon nombre d'entre eux, l'utilité objective ne peut être déterminée pour chaque lot, parce qu'en fait elle apparaît pratiquement identique pour l'ensemble des lots de l'immeuble.

Ainsi, en considérant le gardiennage dans un immeuble d'habitation comme un service collectif, il n'en reste pas moins que les copropriétaires bénéficient, en principe, du même avantage, indépendamment de la taille de chaque appartement ou du nombre de ses occupants, sans qu'il soit par conséquent possible de prévoir une contribution plus forte de certains sous le prétexte qu'ils profiteraient davantage que d'autres du gardiennage.

Seuls les locaux matériellement et fonctionnellement indépendants du service de gardiennage dont à l'évidence ils ne retirent aucune utilité peuvent valablement être exemptés de ces charges (*V. n° 79*).

La même constatation s'impose pour l'interphone, le digicode ou l'antenne collective (*V. n° 158*).

§ 90 Dès lors que les lots se trouvent placés dans la même situation au regard des avantages retirés d'un service ou élément d'équipement, l'utilité est identique pour tous et ne peut plus constituer un critère de répartition efficient.

À propos des dépenses de gardiennage, du nettoyage et de l'éclairage des parties communes (*V. n° 96*).

#### **§ 91 Solutions jurisprudentielles**

Prenant en considération l'impossibilité pratique d'appliquer le critère de l'utilité à propos de ces services et équipements collectifs, la jurisprudence tend à valider les stipulations des règlements de copropriété qui répartissent leurs dépenses en fonction des quotes-parts de parties communes attribuées à chaque lot, comme pour les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes de l'article 10, alinéa 2, de la loi (*V. n° 6*).

Pour la Cour de cassation, une répartition établie selon les tantièmes de copropriété est jugée licite dès lors qu'elle s'avère répondre le mieux au critère de l'utilité ; elle admet de la sorte une équivalence entre les deux critères sous la condition que l'un satisfasse aux caractéristiques de l'autre (*Cass. 3e civ., 4 janv. 1991 : Loyers et copr. 1991, 135. - Cass. 3e civ., 6 mars 1991 : JurisData n° 1991-000511 ; Loyers et copr. 1991, comm. 227. - Cass. 3e civ., 27 nov. 1991 : Loyers et copr. 1992, comm. 85. - Cass. 3e civ., 9 déc. 1992 : JurisData n° 1992-000051 ; Loyers et copr. 1993, comm. 108. - Cass. 3e civ., 9 juin 1993 : Loyers et copr. 1993, comm. 362 ; Rev. Loyers 1993, n° 358. - Cass. 3e civ., 9 nov. 1994 : Loyers et copr. 1995, comm. 80. - CA Paris, 26 mai 1999 : JurisData n° 1999-021125 ; Loyers et copr. 2000, comm. 20*).

§ 92 Les charges qui ne peuvent raisonnablement être réparties selon le critère de l'article 10, alinéa 1er, de la loi vont se trouver soumises au régime applicable aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes de l'article 10, alinéa 2, de la loi, à cette réserve près que les lots qui, matériellement, ne retirent aucune utilité du service ou équipement en cause, n'ont pas à contribuer aux dépenses y afférentes (*V. n° 79*).

Ainsi en a-t-il été décidé en fonction des circonstances pour :

- les frais de gardiennage ;
- les dépenses d'entretien et d'éclairage des parties communes ;
- les frais de consommation d'eau ;
- les frais d'entretien et de réparation des interphones ou digicodes ;
- les dépenses du chauffage collectif ;
- le coût des services annexes dans les copropriétés dites du troisième âge ;
- les frais d'antenne collective et de raccordement à un réseau câblé.

§ 93 Il convient de rappeler également les réglementations en vigueur relatives aux dépenses de chauffage et de fourniture d'eau chaude. Elles dérogent, au moins pour ce qui concerne les dépenses d'énergie, au critère de l'utilité tel que conçu par la loi puisqu'elles prennent en compte les consommations effectives des copropriétaires, c'est-à-dire l'utilisation réelle qu'ils font de ces services (*V. JCl. Copropriété, fasc. 102-30 et 102-40*).

§ 94 Conclusion

Nombre de charges entrant dans la définition donnée à l'article 10, alinéa 1er, de la loi ne peuvent, en pratique, faire l'objet de répartitions spéciales fondées sur le concept de l'utilité, constatation qui incite les rédacteurs de règlements de copropriété à leur appliquer la règle prévue pour les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes (*V. n° 6*) et même à les inclure purement et simplement dans celles-ci (exemple : les dépenses de gardiennage).

En définitive, peu importe qu'une charge soit qualifiée par le règlement de copropriété de charge relative à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes ou de charge relative à un service collectif ou un élément d'équipement commun ; l'essentiel est que sa répartition soit légalement faite, selon le cas, soit d'après les tantièmes de copropriété, soit d'après le degré d'utilité offert à chaque lot lorsque celui-ci est déterminable selon les conditions prévues à l'article 10, alinéa 1er, de la loi (*V. n° 65*).

## **C. Inventaire des solutions retenues à propos des services et équipements collectifs les plus courants**

§ 95 Il est instructif de vérifier l'application des règles précédentes aux charges de copropriété habituelles relatives aux services et équipements énoncés au Fascicule précédent.

### **1° Charges du gardiennage**

§ 96 La question de savoir si ce genre de dépenses relevait des charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement communs ou des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes de l'immeuble a été longtemps débattue. Elle n'a plus qu'un intérêt historique, depuis la prise de position de la Cour de cassation ; pour elle, il s'agit bien de dépenses à ranger parmi les charges concernant l'entretien et la conservation des parties communes même si, concrètement, le gardiennage s'analyse en un service commun (*Cass. 3e civ., 4 janv. 1991 : JurisData n° 1991-000051 ; Loyers et copr. 1991, comm. 135 ; JCP N 1991, II, comm. 269. - Cass. 3e civ., 6 mars 1991 : JurisData n° 1991-000511 ; Loyers et copr. 1991, comm. 227. - Cass. 3e civ., 27 nov. 1991 : Loyers et copr. 1992, comm. 85. - Cass. 3e civ., 11 juin 1992 : Loyers et copr. 1992, comm. 402. - Cass. 3e civ., 9 déc. 1992 : Loyers et copr. 1993, comm. 108. - CA Paris, 23e ch., 29 nov. 1996 : JurisData n° 1996-023724. - CA Paris, 1er déc. 1998 : JurisData n° 1998-023179 ; Loyers et copr. 1999, comm. 133. - CA Paris, 21 nov. 2002, n° 2002/08727 : JurisData n° 2002-194923. - CA Paris, 16 juin 2005 : JurisData n° 2005-274666. - CA Paris, ch. 23, sect. B, 9 mars 2006, n° 05/15014 : JurisData n° 2006-296568 ; Loyers et copr. 2006, comm. 185*).

§ 97 Cela étant, le règlement pourrait néanmoins exempter certains lots de leur contribution aux charges en cause sur le fondement de l'ancien article 24, III, dont les dispositions ont été transférées au nouvel article 10, alinéa 4 par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 si, de par leur situation ou leurs structures, ils ne peuvent manifestement être concernés par ces services ( *CA Paris, 23e ch., 1er juill. 1994 : JurisData n° 1994-022352*). Les tribunaux ont effectivement validé la solution.

§ 98 Par exemple, étant donné l'aménagement et la destination de locaux (en l'occurrence un supermarché) pour lesquels leur propriétaire a mis en place un service autonome de gardiennage et d'entretien, le copropriétaire a été dispensé par le règlement de contribuer aux charges correspondant à la rémunération du concierge et du personnel chargé d'assurer le nettoyage et l'entretien des parties communes de l'immeuble (*Cass. 3e civ., 1er avr. 1987 : JurisData n° 1987-000648 ; JCP G 1987, IV, 201 ; Gaz. Pal. 1987, 2, somm. p. 153 ; Administrer oct. 1987, p. 40. - V. également pour un escalator desservant un supermarché qui ne présente aucune utilité pour les autres lots : Cass. 3e civ., 6 juill. 1988 : JurisData n° 1988-003449 ; Loyers et copr. 1988, comm. 408*).

Encore faut-il que ces exemptions soient justifiées par la configuration des locaux dans l'immeuble.

### **§ 99 Garages en sous-sol**

Compte tenu de leur situation et de l'usage auquel ils sont réservés, le règlement de copropriété peut les exonérer du paiement de charges concernant des prestations dont ils ne peuvent bénéficier,



que ce soit du gardiennage si, effectivement, aucune surveillance n'a été prévue, ou des fournitures d'eau s'il n'existe aucun poste d'alimentation. De même, les frais de consommation d'électricité peuvent être limités à l'éclairage des seuls parkings à l'exclusion de l'éclairage des autres parties communes (*CA Paris*, 29 nov. 1984 : *JurisData* n° 1984-025534. - *CA Paris*, 11 oct. 1989 : *JurisData* n° 1989-025665 ; *D.* 1990, *inf. rap.* p. 131. - *CA Paris*, 26 nov. 1990 : *JurisData* n° 1990-025115 ; *Loyers et copr.* 1991, *comm.* 87).

En revanche, s'ils bénéficient d'un gardiennage propre, les dépenses incombent bien à ces garages (*V. CA Paris*, 4 déc. 2003, n° 2003/08913 : *Loyers et copr.* 2004, *comm.* 76). Il en est de même des dépenses de désamiantage des parkings (*CA Paris*, 14 févr. 2008, n° 07/07399 : *JurisData* n° 2008-358088).

## **2° Charges d'entretien et d'éclairage des parties communes**

§ 100 Les dépenses de nettoyage et d'entretien des parties communes (hall d'entrée, escaliers, couloirs, cour, espaces verts, local à poubelle et vide-ordures...), y compris la consommation d'eau, ainsi que les frais d'éclairage correspondants, sont également assimilées à des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, au même titre que le gardiennage (*V. pour les escaliers*, *Cass. 3e civ.*, 6 mars 1991 : *JCP N* 1991, p. 336. - *Cass. 3e civ.*, 10 mai 1994 : *Loyers et copr.* 1994, *comm.* 352. - *CA Paris*, 12 nov. 1997 : *JurisData* n° 1997-023437 ; *Loyers et copr.* 1998, *comm.* 107. - Pour l'éclairage et l'entretien, *V. Cass. 3e civ.*, 6 mars 1991 : *Loyers et copr.* 1991, *comm.* 227. - *Cass. 3e civ.*, 8 juill. 1998 : *RD imm. déc.* 1998, p. 682. - *CA Paris*, 23 avr. 1997 : *JurisData* n° 1997-021013 ; *Loyers et copr.* 1997, *comm.* 272. - *CA Paris*, 12 nov. 1997 : *Inf. rap. copr. nov.* 1998, p. 14. - *CA Paris*, ch. 23, sect. B, 21 févr. 2002, n° 2001/09602 : *JurisData* n° 2002-171429 ; *Loyers et copr.* 2002, *comm.* 183. - *CA Paris*, 14 févr. 2002, n° 2001/08350 : *JurisData* n° 2002-169610 ; *Loyers et copr.* 2002, *comm.* 184).

Le copropriétaire du rez-de-chaussée ne saurait donc être dispensé des frais d'entretien de l'escalier (*CA Paris*, 23 avr. 1997 : *JurisData* n° 1997-021013 ; *Loyers et copr.* 1997, *comm.* 272. - *CA Paris*, ch. 23, sect. B, 9 mars 2006, n° 05/15014 : *JurisData* n° 2006-296568 ; *Loyers et copr.* 2006, *comm.* 185).

Le coût de la mise aux normes de l'installation électrique des parties communes doit être réparti entre tous les copropriétaires en tant que charge générale de l'immeuble (*Cass. 3e civ.*, 9 mai 2007 : *Administrer* août-sept. 2007, p. 55).

### **§ 101 Parcs et jardins**

Le règlement de copropriété range valablement les dépenses relatives aux parcs et jardins parmi les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes (*Cass. 3e civ.*, 20 juill. 1994 : *Loyers et copr.* 1994, *comm.* 483. - *Cass. 3e civ.*, 12 juill. 1995, n° 93-20.414 : *JurisData* n° 1995-002476 ; *Loyers et copr.* 1995, *comm.* 436. - *CA Paris*, 17 janv. 1996 : *Loyers et copr.* 1996, *comm.* 176).

## **3° Charges d'ascenseur**

§ 102 Les ascenseurs et monte-charge sont des services collectifs pour lesquels la répartition des charges en fonction de l'utilité procurée à chaque lot est relativement facile à déterminer (Sur les bases de calcul de cette répartition, V. *JCl. Copropriété, fasc. 102-20*).

Seuls les propriétaires de locaux desservis par l'ascenseur doivent participer à l'ensemble des dépenses exposées pour son fonctionnement, sa maintenance et, le cas échéant, son remplacement (*Cass. 3e civ., 23 janv. 2002 : JurisData n° 2002-012757. - Cass. 3e civ., 22 oct. 2002 : Loyers et copr. 2003, comm. 44*).

§ 103 Sous la réserve indiquée ci-après, les propriétaires des locaux du rez-de-chaussée ne sont pas, de ce fait, tenus de participer aux dépenses (*CA Paris, 26 nov. 1990 : Loyers et copr. 1991, comm. 87. - CA Paris, 23e ch., 2 juill. 1993 : Loyers et copr. 1993, comm. 403. - CA Paris, 20 févr. 1998 : JurisData n° 1998-020305 ; Loyers et copr. 1998, comm. 196*).

Mais la circonstance selon laquelle le copropriétaire n'utilise pas l'ascenseur pour des motifs qui lui sont personnels ne saurait le dispenser du paiement de ses charges (*CA Paris, 23e ch., 17 févr. 2000 : JurisData n° 2000-108679. - CA Paris, 24 oct. 2002, n° 2002/05996 : JurisData n° 2002-193809. - CA Bourges, 21 juin 2005, n° 04/01679 : JurisData n° 2005-293525 ; Loyers et copr. 2006, comm. 137*).

§ 104 La notion de local desservi donne lieu parfois à controverses.

Pour les tribunaux, la contribution du copropriétaire repose sur ce qu'en raison de l'aménagement des lieux, il a toujours la faculté de se servir de l'ascenseur, selon une interprétation conforme de l'article 10, alinéa 1er, de la loi (V. n° 79 ).

Il est par conséquent indifférent que l'ascenseur n'assure pas une desserte directe du lot ou qu'il ne constitue pas le seul accès ni l'accès le plus commode, le plus rapide ou le plus court dès lors qu'il est établi que le propriétaire du lot a toujours la possibilité, tant matérielle que juridique, d'utiliser l'ascenseur comme d'ailleurs l'escalier pour parvenir à son lot ; cet équipement présente ainsi une utilité au sens de la loi pour le lot qui doit contribuer aux charges de l'ascenseur ( *CA Paris, 17 déc. 1982 : D. 1983, inf. rap. p. 337. - CA Versailles, 3 févr. 1995 : JurisData n° 1995-040111* ).

§ 105 De ce principe, il se déduit que les propriétaires de lots situés au rez-de-chaussée ne sont pas en toutes hypothèses exemptés des charges si, en raison de la configuration des lieux ils sont néanmoins susceptibles d'utiliser l'ascenseur ( *Cass. 3e civ., 26 oct. 1983 : Administrer nov. 1984, p. 40. - CA Paris, 20 févr. 1998 : JurisData n° 1998-020305 ; Loyers et copr. 1998, comm. 196* ).

§ 106 Caves et parkings

À partir du moment où les caves et parkings sont desservis par l'ascenseur, leurs propriétaires doivent participer à ses charges ( *CA Paris, 26 nov. 1990 : Loyers et copr. 1991, comm. 87. - CA Paris, 11 oct. 1979 : D. 1981, inf. rap. p. 97. - CA Paris, 25 sept. 2002, n° 2001/07505 : JurisData n° 2002-190270. - CA Bordeaux, ch. civ. 1, sect. A, 25 nov. 2008 : JurisData n° 2008-372259* ).

Mais il a été jugé que lorsque l'ascenseur privatif relie directement les lots du sous-sol à celui du rez-de-chaussée et que le seul accès à l'ascenseur commun consistait en une porte de secours donnant sur l'escalier, dont l'usage ne serait que fortuit, l'ascenseur commun est sans utilité pour

les lots de la société en cause situés au rez-de-chaussée et au sous-sol ( *Cass. 3e civ.*, 6 mars 1991 : *JurisData* n° 1991-000394 ; *Gaz. Pal.* 1991, 2, *pan. jurispr.* p. 185 ).

§ 107 L'ascenseur desservant les caves situées en sous-sol, lequel forme également le rez-de-jardin, la propriétaire à la fois d'un appartement au rez-de-chaussée et d'une cave en sous-sol, avec possibilité d'accès par le sous-sol au parking et à la piscine, doit participer aux charges entraînées par cet équipement ( *Cass. 3e civ.*, 20 mars 1991 : *Loyers et copr.* 1991, *comm.* 315 ; *RD imm.* juin 1991, p. 255 ).

§ 108 Calcul de l'utilité pour chaque lot

Il existe plusieurs techniques de calcul des tantièmes de charges d'ascenseur, qui toutes admettent un accroissement du coefficient de participation aux dépenses en fonction des différents étages desservis par l'ascenseur (V. *Arnaud et Bouyeure*, *Millièmes et charges de copropriété*, p. 203 s. - *M. Quignard*, *La répartition des frais d'exploitation des ascenseurs* : *AJPI* 1981, p. 197 . - *H. Navoisseau*, *La répartition des frais d'ascenseur dans les copropriétés* : *JCP N* 1995, *prat.* p. 385 ).

Les charges à répartir de la sorte concernent toutes les dépenses d'entretien, de réparation et de remplacement de l'équipement, y compris l'installation d'un système d'alarme destiné à renforcer la sécurité ( *CA Paris*, 15 nov. 1989 : *Loyers et copr.* 1990, *comm.* 54 : *D.* 1990, *inf. rap.* p. 130. - *CA Paris*, 12 déc. 2002, n° 2002/11108 : *JurisData* n° 2002-198551).

§ 109 En toute hypothèse, le règlement de copropriété ne saurait imposer à un copropriétaire une participation aux charges d'ascenseur qui ne serait pas fixée par application du critère d'utilité (*Cass. 3e civ.*, 12 mars 2003, n° 01-16.754 : *JurisData* n° 2003-018326 ; *Loyers et copr.* 2003, *comm.* 184).

Par suite, est réputée non écrite une répartition effectuée entre les lots desservis proportionnellement à la fraction de copropriété attribuée à chaque lot ( *CA Paris*, 13 juin 2002 : *JurisData* n° 2002-179297), en fonction du nombre de copropriétaires ( *CA Paris*, 15 nov. 1989 : *Loyers et copr.* 1990, *comm.* 54 ), ou sans qu'il ait été tenu compte de l'étage, de la surface des appartements ou de leur mode d'occupation, c'est-à-dire sans référence à l'utilité que le service de l'ascenseur présente pour chaque lot ( *TGI Brest*, 9 déc. 1975 : *JCP G* 1976, II, 18472 ).

Pour la prise en compte de la superficie des lots au niveau de chaque étage, voir *CA Paris*, 23e ch., 20 janv. 2000, n° 1998/15967 : *JurisData* n° 2000-105090.

§ 110 Ascenseur installé aux frais de certains copropriétaires seulement

L'ascenseur ne relevant pas des parties communes (V. *JCl. Copropriété*, fasc. 98 et 99 ou *Construction-Urbanisme*, fasc. 97-30 et 97-40), les dépenses qui le concernent doivent se répartir entre les seuls copropriétaires qui ont contribué à son financement, selon ce qu'ils ont convenu entre eux lorsqu'ils ont décidé son installation.

#### **4° Charges du chauffage collectif**

§ 111 La répartition des charges de chauffage collectif soulève souvent des difficultés compte tenu de la variété des situations susceptibles de se rencontrer. Les solutions à retenir dépendent de l'examen des questions suivantes :

- caractéristiques physiques des lots susceptibles de bénéficier du chauffage ;
- possibilité de renoncer au service du chauffage ;
- critères de répartition des dépenses.

#### **a) Caractéristiques des lots susceptibles de bénéficier du chauffage**

##### **§ 112 Principe**

Il est tout d'abord certain qu'à partir du moment où un lot est raccordé à l'installation du chauffage collectif, son propriétaire doit contribuer aux charges de cet équipement sur la base de ses tantièmes tels que fixés comme indiqué n° 135 et suivants. S'agissant d'une utilité objective (V. n° 74 ), l'obligation d'acquitter ces charges est indépendante de l'usage effectif que le copropriétaire fait du chauffage, même si, pour des raisons qui lui sont personnelles, il n'en profite pas ou imparfaitement ; seul doit être pris en compte le fait qu'il a la possibilité de se servir du chauffage (Cass. 3e civ., 22 oct. 2002, n° 01-11.268 : *JurisData* n° 2002-016085 ; *Loyers et copr.* 2003, *comm.* 44).

§ 113 Par conséquent, le copropriétaire est exonéré des charges si, techniquement, son lot n'est pas depuis l'origine desservi par l'installation de chauffage et n'est pas susceptible de l'être, puisque le service n'est d'évidence d'aucune utilité pour lui ( *Cass. 3e civ.*, 9 déc. 1998 : *JCP G* 1999, *somm.* p. 241 . - *Cass. 3e civ.*, 20 janv. 2004 : *Administrer* mars 2004, p. 50 . - *CA Paris*, 26 nov. 1990 : *Loyers et copr.* 1991, *comm.* 87 . - *CA Paris*, 26 janv. 1998 : *JurisData* n° 1998-020087 ; *Loyers et copr.* 1998, *comm.* 169 . - *CA Paris*, 8 avr. 2004, n° 2003/17009 : *JurisData* n° 2004-237593. - *CA Paris*, 12 juin 2008, n° 07/02712 : *Loyers et copr.* 2008, *comm.* 263).

##### **§ 114 Possibilité de raccordement**

La circonstance qu'un lot ne soit pas desservi par le chauffage n'est cependant pas suffisante pour justifier une exonération. Encore faut-il qu'il ne soit pas susceptible de l'être sans l'exécution de travaux de raccordement à l'installation collective dont le coût s'avérerait exorbitant eu égard à l'aménagement matériel des locaux. Sur ce point, la jurisprudence est formelle ( *Cass. 3e civ.*, 13 avr. 1988, n° 97-10.746 : *Bull. civ. III*, n° 70 ; *JurisData* n° 1988-000653 ; *Loyers et copr.* 1988, *comm.* 242 . - *CA Paris*, 29 oct. 1986 : *JurisData* n° 1986-026408 ; *Loyers et copr.* 1987, *comm.* 44 . - *CA Aix-en-Provence*, 21 janv. 1992 : *JurisData* n° 1992-047277. - *CA Aix-en-Provence*, 26 janv. 1994 : *Loyers et copr.* 1994, *comm.* 304 . - *CA Paris*, 27 févr. 2003, n° 2002/16341 : *JurisData* n° 2003-205904).

§ 115 Par exemple, le passage des canalisations de chauffage dans les parties privatives d'un lot avec robinets de repiquage offre la possibilité pour le copropriétaire de s'y raccorder sans difficultés, de sorte qu'il ne peut éviter de contribuer aux dépenses sous le prétexte qu'il n'a pas la latitude de bénéficier du chauffage (V. *Cass. 3e civ.*, 19 nov. 1986 : *JCP G* 1986, 100294, dans la mesure où le propriétaire d'un lot dans un immeuble en copropriété consistant en un appartement non raccordé à l'installation collective de chauffage central a la possibilité d'utiliser celle-ci puisque les tuyauteries passent chez lui et qu'il peut s'y rattacher, il est tenu de participer aux frais de ce service).

§ 116 Le copropriétaire ne pouvait être dispensé des charges de chauffage du fait que son lot " *a toute possibilité d'alimenter des radiateurs, des colonnes apparentes y passant sans coffrage, l'une étant déjà prête à recevoir un radiateur, mais aucun radiateur n'étant branché dans le local incriminé ; ainsi, la copropriétaire peut brancher ses locaux sur le chauffage collectif sans aucune difficulté ; elle ne l'a pas fait par simple convenance personnelle en raison de la nature particulière de son exploitation commerciale et non parce que le chauffage n'est pas en lui-même utile au lot* " ( *CA Paris, 29 oct. 1986 : JurisData n° 1986-026408* ).

§ 117 Un propriétaire de locaux à usage de bureaux pour lesquels le règlement de copropriété a prévu les aménagements techniques nécessaires au raccordement au chauffage collectif ne peut prétendre être dispensé des frais de chauffage même en y renonçant définitivement alors qu'il ne justifie d'aucune impossibilité technique et objective ni d'aucune cause étrangère l'empêchant de bénéficier du chauffage ( *CA Paris, 28 mars 1985 : JurisData n° 1985-022610* ).

§ 118 Dès lors qu'il est constaté que la société propriétaire de locaux à usage commercial a la possibilité de les brancher sur le chauffage collectif, qu'elle ne l'a pas fait par simple convenance personnelle et non parce que le chauffage ne serait pas utile au lot en lui-même, elle est tenue de participer aux dépenses de ce service collectif ( *Cass. 3e civ., 13 avr. 1988 : JurisData n° 1988-000653 ; Loyers et copr. 1988, comm. 242 ; Gaz. Pal. 1988, 1, pan. jurispr. p. 153* ).

§ 119 Locaux commerciaux

Compte tenu de la jurisprudence ci-dessus, il faut admettre que les boutiques et magasins situés au rez-de-chaussée d'un immeuble doivent être dispensés de contribuer aux charges du chauffage collectif dès lors qu'ils ne sont pas matériellement desservis par les canalisations du chauffage, auxquelles ils ne sont pas techniquement raccordables ( *CA Paris, 26 janv. 1998 : JurisData n° 1998-020087 ; Loyers et copr. 1998, comm. 169* ).

Tirant les conséquences de cette situation, les règlements de copropriété stipulent généralement la non-participation de ce genre de locaux aux dépenses en question.

§ 120 Lorsque le lot du copropriétaire est intégré depuis l'origine dans l'ensemble commercial situé au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble, totalement indépendant du reste de l'immeuble, cet ensemble étant autorisé, de par les stipulations du règlement de copropriété, à disposer d'une chaufferie et d'une installation autonomes et étant constaté que les colonnes montantes de l'installation collective qui traversent le lot du copropriétaire, pour la desserte des étages supérieurs, ne comportaient aucun robinet d'attente, vanne ou té de dérivation, une cour d'appel a pu en déduire, sans être tenue de se prononcer sur l'utilité virtuelle de l'installation commune pour le lot du copropriétaire du fait de travaux de raccordements éventuels et, dès lors, de rechercher l'importance et le coût de tels travaux, que les services procurés par l'installation collective du chauffage n'étaient d'aucune utilité pour le propriétaire de ce lot ( *Cass. 3e civ., 9 déc. 1998 : JurisData n° 1998-004747 ; JCP G 1999, IV, p. 241 . - Cass. 3e civ., 20 janv. 2004 : Rev. loyers 2004, comm. 251 . - Cass. 3e civ., 27 sept. 2005 : Administrer mars 2006, p. 48* ).

En revanche, des locaux commerciaux, bien que non raccordés à l'installation collective, doivent contribuer aux charges de chauffage dès lors qu'ils sont susceptibles d'y être branchés sans travaux importants ( *CA Paris, 26 janv. 1994 : Loyers et copr. 1994, comm. 304* ).

§ 121 Caves et parkings

Les lots à usage de caves et de parkings qui ne sont pas en principe équipés pour bénéficier du chauffage collectif n'ont donc pas à y participer ( *CA Paris, 21 nov. 1989 : Loyers et copr. 1990,*

*comm. 95 . - CA Paris, 15 janv. 1997 : JurisData n° 1997-020100 ; Loyers et copr. 1997, comm. 150 ).*

§ 122 Conséquence d'un raccordement réalisé par un copropriétaire

Si, à l'origine, le local n'était pas raccordé à l'installation de chauffage et qu'ultérieurement son propriétaire a effectué les travaux nécessaires pour le relier à cette installation, il n'a plus la latitude de revenir ensuite à la situation initiale ; son option est irrévocable ; il doit, par voie de conséquence, continuer à acquitter sa quote-part dans les charges du chauffage ( *Cass. 3e civ., 26 oct. 1983 : JurisData n° 1983-702175 ; D. 1984, p. 353 ; Gaz. Pal. 1984, 1, pan. jurispr. p. 73 ).*

§ 123 En résumé, pour être exonéré des charges de chauffage, il faut que, dès l'origine, le lot n'ait pas été raccordé à l'installation collective et qu'il ne soit pas techniquement raccordable sans dépenses disproportionnées et que, bien évidemment, son propriétaire n'ait pas, à un moment donné, fait exécuter des travaux pour obtenir le raccordement ( *V. également J. Lafond, Droit de la copropriété, panorama de doctrine et de jurisprudence : JCP N 1987, prat. 459 . - M. Quignard, Un propriétaire doit-il payer les charges d'ascenseur et de chauffage en cas d'inoccupation de ses locaux ? : Gaz. Pal. 1987, 1, doct. p. 71 ).*

## **b) Renonciation au service du chauffage : absence de conséquences**

### **1) Non-utilisation du chauffage**

§ 124 Conformément à la notion d'utilité objective au sens de l'article 10, alinéa 1er, de la loi (V. n° 74 ), les copropriétaires doivent contribuer aux charges, quel que soit l'usage qu'ils font réellement du chauffage ; peu importe qu'ils n'en bénéficient pas parce qu'ils n'occupent pas les locaux pendant une durée plus ou moins longue ou qu'ils ferment les radiateurs tout en occupant les lieux ; seul entre en ligne de compte le fait qu'ils peuvent utiliser le chauffage s'ils le désirent ( *Cass. 3e civ., 2 déc. 1992 : Loyers et copr. 1993, comm. 69. - Cass. 3e civ., 13 sept. 2005 : Administrer févr. 2006, p. 43. - Cass. 3e civ., 28 mars 2006 : Administrer juin 2006, p. 51. - CA Paris, 26 févr. 1987 : Loyers et copr. 1987, comm. 233. - CA Paris, 24 nov. 1989 : JurisData n° 1989-025873 ; Loyers et copr. 1990, comm. 96. - CA Paris, 19e ch., 11 janv. 1990 : JurisData n° 1990-020298. - CA Paris, 19e ch., 22 sept. 1995 : JurisData n° 1995-024242 ; Loyers et copr. 1996, comm. 129. - CA Paris, 15 nov. 1995 : JurisData n° 1995-023569. - CA Lyon, 25 janv. 1996 : JurisData n° 1996-041179. - CA Paris, 12 janv. 2006 : JurisData n° 2006-290903).*

§ 125 Le propriétaire de locaux ne peut prétendre être dispensé de participer aux charges du chauffage, sous le prétexte qu'il ne l'utilise pas, alors que, pour des raisons qui lui sont propres, il a refusé de se raccorder à l'installation conçue à cet effet, raccordement réalisable sans intervention extérieure ( *CA Paris, 4 juill. 2002, n° 1998/03377 : JurisData n° 2002-185596 ; Loyers et copr. 2002, comm. 291 ; Administrer, févr. 2003, p. 53. - Cass. 3e civ., 14 déc. 2004 : Administrer, avr. 2005, p. 35 où un copropriétaire prétendait ne pas participer aux charges du chauffage collectif du fait qu'il avait installé un chauffage individuel).*

L'inefficacité de l'installation collective de chauffage n'étant pas établie ni la substitution par l'assemblée générale de chauffages individuels à l'installation collective, le copropriétaire ne saurait prétendre être exonéré de participer aux charges de l'installation collective de chauffage. Peu importe qu'il ait débranché son installation de chauffage du circuit collectif ( *CA Paris, 19 sept.*

2001, 2000/07776 : *JurisData* n° 2001-153357. - *CA Riom*, 3 juin 2004 : *JurisData* n° 2004-256654).

En revanche, si la copropriété ne fournit plus de chauffage, un copropriétaire doit être dispensé de régler ces charges (*CA Aix-en-Provence*, 5 déc. 2008 : *JurisData* n° 2008-376329).

## **2) Recours à un chauffage individuel**

§ 126 Dans un souci d'économie des dépenses de chauffage, certains ont été tentés de supprimer le raccordement de leurs lots pour recourir à un mode de chauffage individuel, en estimant que de cette manière ils n'auraient plus à supporter les charges du service collectif.

§ 127 Or, la jurisprudence est parfaitement claire sur ce point : le débranchement ne peut avoir aucun effet au regard de l'obligation de contribuer aux dépenses de chauffage. Pour qu'il en aille autrement, il faudrait que l'assemblée générale des copropriétaires accepte, à l'unanimité, soit de dispenser à l'avenir de sa contribution celui qui désire abandonner le service collectif en installant un chauffage individuel, soit de supprimer le service lui-même (*Cass. 3e civ.*, 26 nov. 1985 : *D.* 1986, *inf. rap.* p. 151 ; *Gaz. Pal.* 1986, 2, *somm.* p. 326 ; *Administrer* juill. 1986, p. 38, *note Guillot* ; *JCP G* 1986, IV, p. 55. - *Cass. 3e civ.*, 13 avr. 1988 : *D.* 1990, *inf. rap.* p. 131. - *Cass. 3e civ.*, 18 févr. 2014, n° 12-29.975 ; *Inf. rap. copr. janv.-févr.* 2015, p. 9. - *CA Lyon*, 13 juill. 1983 : *Rev. Loyers* 1984, p. 313 ; *Gaz. Pal.* 1984, 1, *somm.* p. 31. - *CA Paris*, 4 mars 1986 : *Inf. rap. copr. sept.* 1986, p. 156. - *CA Paris*, 23e ch., 9 juin 1995 : *JurisData* n° 1995-021670).

§ 128 Le fait qu'un copropriétaire supprime la partie du chauffage collectif desservant son appartement pour y substituer un chauffage individuel ne peut le dispenser d'acquitter sa quote-part de charges de ce chauffage collectif en l'absence d'un accord unanime des copropriétaires pour accorder l'exonération, requis par l'article 11 de la loi ( *CA Paris*, 26 févr. 1987 : *JurisData* n° 1987-020956 ; *Loyers et copr.* 1987, *comm.* 233. - Dans le même sens *CA Chambéry*, 3 juin 1987 : *JurisData* n° 1987-045700. - *CA Riom*, 3 juin 2004 : *JurisData* n° 2004-256654).

Lorsque des lots ont, depuis l'origine, été raccordés à l'installation collective de chauffage, cette situation ne peut être modifiée unilatéralement par convenance personnelle sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires, celui du syndic ne pouvant y suppléer ; par suite, les propriétaires de ces lots sont tenus de participer aux charges relatives au chauffage collectif ( *CA Paris*, 26 févr. 2006, n° 05/06041 : *JurisData* n° 2006-292592).

§ 129 Dès lors qu'il n'est pas établi que la déconnexion du chauffage commun ait été la conséquence inéluctable des travaux exécutés avec l'autorisation de l'assemblée générale ni allégué qu'une modification de la répartition des charges ait été décidée par le syndicat, la société propriétaire des locaux en cause est tenue de participer aux charges de chauffage suivant les termes du règlement de copropriété ( *CA Paris*, 24 nov. 1989 : *JurisData* n° 1989-025873 ; *Loyers et copr.* 1990, *comm.* 96. - *CA Paris*, 29 sept. 2004, n° 2003/11483 : *JurisData* n° 2004-251186).

§ 130 La situation serait différente si les équipements du chauffage collectif auxquels il serait renoncé ne présentaient, de toute manière, pour le copropriétaire aucune utilité puisque telle est bien la condition essentielle justifiant la participation aux charges (*V. Cass. 3e civ.*, 29 juin 1988 : *JurisData* n° 1988-002047 ; *Loyers et copr.* 1988, *comm.* 409. - *CA Paris*, 27 avr. 2006 : *JurisData* n° 2006-299341, à propos de la désolidarisation des copropriétaires depuis plus de dix ans. - *V.* également A. Zurfluh et J. Barnier-Sztabowicz, *Le chauffage collectif dans les immeubles en*

*copropriété : lots non raccordés, lots débranchés et installation de chaudières individuelles : Administrer juill. 1987, p. 16).*

§ 131 Le débranchement du chauffage central pour y substituer un chauffage individuel par radiateurs électriques après démontage de l'installation existante reste sans incidences sur l'utilité du chauffage collectif telle qu'elle résulte des modalités d'usage de ce service prévues dans le règlement de copropriété (*CA Paris, 4 mars 1986 : JurisData n° 1986-022248 ; Inf. rap. copr. sept. 1986, p. 156*).

§ 132 Une demande de copropriétaires visant, d'une part, à débrancher leur installation de chauffage central du circuit de la copropriété et, d'autre part, par voie de conséquence, à obtenir leur exonération des charges de chauffage est contraire à l'essence même de la copropriété, d'autant plus que le règlement de copropriété prévoit que les charges de chauffage central seront acquittées même par les copropriétaires qui se chaufferaient par leurs propres moyens.

Le débranchement demandé n'est pas au nombre des travaux qui peuvent être autorisés par le tribunal en application des articles 30 et 34 de la loi du 10 juillet 1965 . Il n'appartient pas au juge de se substituer dans ce cas à l'assemblée générale ( *CA Lyon, 13 juill. 1983 : Gaz. Pal. 1984, I, somm. p. 31 ; Rev. loyers 1984, p. 313* ).

§ 133 En résumé, un copropriétaire qui se désolidarise du chauffage collectif ne peut prétendre pour autant être dégagé de son obligation vis-à-vis de la collectivité ; encore faut-il qu'il obtienne le consentement de tous les autres membres.

Il n'existe qu'une seule éventualité où la règle de l'unanimité ne s'impose plus : celle où l'assemblée générale déciderait de supprimer l'installation collective pour la remplacer par des chaudières individuelles lorsque cette transformation doit permettre de réduire les frais de chauffage et de fourniture d'eau chaude tout en dotant chaque copropriétaire d'une complète autonomie ; la décision peut être prise à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix de l'article 26 de la loi - aujourd'hui à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'article 25 en vertu de la loi du 24 mars 2014 - ( *Cass. 3e civ., 13 déc. 1983 : JurisData n° 1983-702538 ; Bull. civ. III, n° 258 ; JCP G 1984, IV, 62 ; D. 1985, p. 86. - Cass. 3e civ., 23 janv. 1984 : Administrer mai 1984, p. 45 . - V. JCl. Copropriété, fasc. 94 et 95 ou Construction-Urbanisme, fasc. 97-10 et 97-15*).

§ 134 Ensemble immobilier

Ne relève pas des règles précédentes le cas d'un ensemble immobilier composé de plusieurs bâtiments desservis par une installation commune de chauffage. Dans le cadre de conventions conclues entre les différentes copropriétés de cet ensemble, il peut être valablement décidé la désolidarisation du système de chauffage commun ( *CA Aix-en-Provence, 6 déc. 1990 : JurisData n° 1990-052144. - V. n° 136* ).

## **c) Bases de répartition des dépenses**

### **1) Application du critère de l'utilité**



§ 135 En matière de chauffage collectif, l'utilité consiste à fournir à chaque lot, selon sa destination, un confort thermique convenable et identique ( *Cass. 3e civ.*, 23 mai 1978 : *D.* 1978, *inf. rap.* p. 433 ; *Bull. civ. III*, n° 210 ). Le calcul de l'utilité dont chaque lot bénéficie repose sur des données techniques que la loi de 1965 n'a pas énoncées. Plusieurs méthodes sont préconisées par les experts. Pour déterminer la quote-part de chaque lot dans les dépenses, on peut prendre en considération soit la surface de chauffe des radiateurs ( *Cass. 3e civ.*, 2 déc. 1992 : *Loyers et copr.* 1993, *comm.* 69 . - *CA Paris*, 6 juill. 1994 : *Loyer et copr.* 1994, *comm.* 484. - *CA Paris*, 12 déc. 2000 : *JurisData* n° 2000-123723), soit le volume chauffé ou la surface des locaux ( *Cass. 3e civ.*, 18 nov. 1980 : *Bull. civ. III*, n° 179 . - *Cass. 3e civ.*, 9 juin 1993 : *Loyers et copr.* 1993, *comm.* 361 . - *CA Paris*, 29 sept. 2005 : *Loyers et copr.* 2006, *comm.* 20) ; chaque méthode présente ses avantages et ses inconvénients. Les tribunaux, pour leur part, n'optent pas pour l'une ou l'autre ; ils tiennent compte de chaque situation particulière ( *CA Paris*, 11 janv. 1990 : *Loyers et copr.* 1990, *comm.* 144 ).

§ 136 Fourniture du chauffage par un prestataire de services

La répartition des dépenses sur le fondement de l'article 10, alinéa 1er, de la loi ne s'applique pas dans les rapports entre la société prestataire de chauffage à plusieurs immeubles à partir de la centrale lui appartenant et les syndicats de copropriété en question ( *Cass. 3e civ.*, 9 juin 1993 : *Loyers et copr.* 1993, *comm.* 361 ).

## 2) Calcul d'après les tantièmes de copropriété

§ 137 Calculer la participation de chacun d'après l'utilité objective peut donner lieu à difficultés et aboutir à des solutions plus ou moins arbitraires. Aussi a-t-on constaté que, dans certains règlements de copropriété, les charges de chauffage ont été réparties d'après les tantièmes de charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, donc en fonction des quotes-parts de propriété affectées aux différents lots ( *V. n° 6* ).

La question s'est alors posée de la légalité de ce mode de répartition, apparemment contraire au critère de l'utilité.

§ 138 La jurisprudence a adopté une solution pragmatique. Elle considère que, eu égard aux circonstances de chaque espèce, la répartition à proportion des tantièmes de copropriété peut être celle qui répond le mieux au critère de l'utilité objective, dès lors qu'il existe entre ces tantièmes et l'importance des éléments d'équipement du chauffage un rapport tel que la répartition sur cette base ne s'avère pas contraire aux prescriptions de l'article 10, alinéa 1er, de la loi ( *Cass. 3e civ.*, 28 mars 2006 : *Administrer* juin 2006, p. 51. - *Cass. 3e civ.*, 9 nov. 1994 : *Loyers et copr.* 1995, *comm.* 80 : *RD imm.* Mars 1995, p. 155 ; *Inf. rap. copr. févr.* 1995, p. 9, *obs. P. Capoulade*. - *Cass. 3e civ.*, 17 févr. 1999 : *JurisData* n° 1999-000678 ; *JCP G* 1999, *somm.* p. 706. - *CA Paris*, 19e ch., 11 janv. 1990 : *JurisData* n° 1990-020298).

§ 139 Ayant, d'une part, relevé que le règlement de copropriété stipulait que les frais de chauffage sont répartis " au prorata des millièmes ", à moins qu'il existe des compteurs individuels et, d'autre part, constaté que le système de comptage mis en place était inadapté, une cour d'appel a légalement justifié sa décision en retenant que le mode de répartition des frais de chauffage à proportion des quotes-parts de parties communes était celui qui répondait le mieux au critère de l'utilité objective prévue par la loi ( *Cass. 3e civ.*, 9 juin 1993 : *Loyers et copr.* 1993, *comm.* 362).

§ 140 En faisant supporter par les propriétaires des lots dans la proportion de leurs tantièmes généraux figurant dans l'état descriptif de division les charges de fonctionnement et d'entretien du

chauffage central, le règlement de copropriété ne méconnaît pas la règle selon laquelle les dépenses relatives aux équipements communs s'effectuent en fonction de l'utilité de cet équipement pour chaque lot et à proportion de la participation de chacun de ces lots au service rendu par la copropriété ( *CA Paris*, 18 déc. 1987 : *D.* 1990, *inf. rap.* p. 130. - *Dans le même sens CA Paris*, 19e ch., 11 janv. 1990 : *JurisData* n° 1990-020298).

#### § 141 Justification

Il reste entendu que la validité de la répartition d'après les tantièmes de copropriété reste subordonnée à la démonstration de son équivalence à la notion de l'utilité.

Ainsi, n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 10, alinéa 1er, de la loi, la cour d'appel qui refuse de déclarer non écrites les clauses du règlement de copropriété stipulant que les charges du chauffage collectif seront réparties en proportion de la quote-part de chaque lot dans les parties communes, sans rechercher si, dans l'immeuble considéré, la répartition des charges du chauffage collectif était faite en fonction de l'utilité que ce service présentait à l'égard de chaque lot ( *Cass. 3e civ.*, 18 déc. 1991 : *Loyers et copr.* 1992, *comm.* 132).

La réserve est justifiée : il importe de contrôler étroitement l'existence du rapport exigé par la Cour de cassation, pour éviter une dérive d'interprétation qui arriverait à ne plus prendre en compte le critère de l'utilité objective.

### **d) Incidence de la réglementation relative aux économies d'énergie dans les immeubles en copropriété**

§ 142 Dans un souci général de maîtrise de la demande d'énergie et de développement des énergies renouvelables, l'article L. 241-1 du Code de l'énergie dispose que la mise en oeuvre des installations de chauffage et de climatisation par tous exploitants ou utilisateurs doit être assurée de façon à limiter la température de chauffage et de climatisation des locaux et la température de chauffage de l'eau sanitaire et de l'eau des piscines à des valeurs fixées par voie réglementaire. Ainsi, avec l'adoption de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 et du décret n° 2021-872 du 30 juin 2021, il est prévu aujourd'hui, aux articles L. 174-1 et s., R. 173-9 et s. et R. 174-1 et s. du Code de la construction et de l'habitation, diverses dispositions spéciales relatives, d'une part, aux équipements obligatoires des immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et, d'autre part, à la répartition des frais de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude.

§ 143 On constate, avec cette réglementation, une tendance à l'individualisation des charges qui se manifeste, notamment, par l'édiction d'une obligation de munir, quand la technique le permet, tout immeuble collectif à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation pourvu d'une installation centrale de chauffage ou alimenté par un réseau de chaleur (immeuble qui comprend au moins deux locaux destinés à être occupés à titre privatif et chauffés par une même installation) de compteurs individuels d'énergie thermique permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif et ainsi d'individualiser les frais de chauffage collectif (*CCH*, art. L. 174-2 et R. 174-2, I) ; sachant que, lorsqu'il n'est pas rentable ou techniquement possible d'utiliser des compteurs individuels pour déterminer la quantité de chaleur, des répartiteurs des frais de chauffage individuels doivent être utilisés pour déterminer la quantité de chaleur à chaque radiateur, à moins que l'installation de tels répartiteurs ne soit ni rentable ni techniquement possible (*CCH*, art. L. 174-2, al. 4). Est aussi posée, quand la technique le permet, l'obligation de

munir tout immeuble collectif à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation pourvu d'une installation centrale de froid ou alimenté par un réseau de froid (immeuble qui comprend au moins deux locaux destinés à être occupés à titre privatif et refroidis par une même installation) d'appareils de mesure permettant de déterminer la quantité de froid fournie à chaque local occupé à titre privatif et ainsi d'individualiser les frais de refroidissement collectif (*CCH, art. L. 174-2 et R. 174-2, II*). Et, dans le but de promouvoir cette individualisation des charges, le législateur s'est évertué à faciliter l'adoption des décisions en la matière, notamment en permettant à l'assemblée générale de prendre à la seule majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions relatives, d'une part, à l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires ou à l'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage et, d'autre part, à une demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et de réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 25, k, l et o*).

§ 144 Le Code de la construction et de l'habitation a ainsi édicté des règles très techniques tendant à faire supporter par les occupants de locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation pourvus d'une installation centrale de chauffage ou d'une installation centrale de froid une partie des charges censée correspondre à l'utilisation effective des sources de chaleur ou de froid installées dans chaque local privatif. En effet, dans les immeubles tenus d'être équipés en appareils permettant de déterminer les quantités de chaleur ou de froid fournies, chaque copropriétaire doit supporter, à concurrence des éléments indiqués dans les textes dont quelques-uns sont ci-reproduits, les frais de combustible ou d'énergie correspondant auxdites quantités de chaleur ou de froid relevées sur les appareils de comptage (*V. sur la question JCl. Copropriété, fasc. 102-30*).

Dans les immeubles collectifs équipés des appareils prévus au I de l'article R. 174-2 (compteurs individuels d'énergie thermique permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif), les frais de chauffage afférents à l'installation commune sont divisés, d'une part, en frais de combustible ou d'énergie et, d'autre part, en autres frais de chauffage tels que les frais relatifs à la conduite et à l'entretien des installations de chauffage et les frais relatifs à l'utilisation d'énergie électrique (ou éventuellement d'autres formes d'énergie) pour le fonctionnement des appareillages, notamment les instruments de régulation, les pompes, les brûleurs et les ventilateurs (*CCH, art. R. 174-8*).

Dans les immeubles collectifs équipés des appareils prévus au II de l'article R. 174-2 (appareils de mesure permettant de déterminer la quantité de froid fournie à chaque local occupé à titre privatif), les frais de refroidissement afférents à l'installation commune sont divisés, d'une part, en frais de combustible ou d'énergie et, d'autre part, en autres frais de refroidissement tels que les frais relatifs à la conduite et à l'entretien des installations de refroidissement et les autres frais relatifs à l'utilisation d'énergie électrique (ou éventuellement d'autres formes d'énergie) pour le fonctionnement des appareillages (*CCH, art. R. 174-9*).

Les frais de combustible ou d'énergie sont répartis entre les locaux desservis en distinguant des frais communs et des frais individuels.

Les frais communs de combustible ou d'énergie sont obtenus en multipliant le total des dépenses de combustible ou d'énergie par un coefficient égal à 0,30. Dans le cas des immeubles pour lesquels des appareils de mesure tels que ceux visés au I de l'article R. 174-

2 ont déjà été installés, le coefficient choisi entre 0 et 0,50 au moment de l'installation de ces appareils est conservé. Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires ou le gestionnaire d'un immeuble entièrement locatif peut remplacer le coefficient initial par le coefficient de 0,30.

Les frais communs sont répartis dans les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu.

Le total des frais individuels s'obtient par différence entre le total des frais de combustible ou d'énergie et les frais communs. Ce total est réparti en fonction des indications fournies par les appareils prévus au I de l'article R. 174-2, les situations ou configurations thermiquement défavorables des locaux pouvant être prises en compte.

Les modalités de répartition présentées ci-dessus s'appliquent de la même façon pour les immeubles équipés des appareils prévus au II de l'article R. 174-2.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie et de la construction précise :

- 1° Les modalités de répartition des frais de chauffage ou de refroidissement ;
- 2° Le contenu de la note d'information mentionnée à l'article 24-9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (*CCH, art. R. 174-10*).

Les autres frais de chauffage énumérés à l'article R. 174-8 sont répartis dans les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu. Il en est de même pour les autres frais de refroidissement mentionnés à l'article R. 174-9 (*CCH, art. R. 174-11*).

§ 145 Il apparaît que la réglementation susmentionnée, de caractère obligatoire (V. *CA Aix-en-Provence, 6 janv. 1988 : JurisData n° 1988-040817*), déroge, au moins partiellement, au principe de l'article 10, alinéa 1er, de la loi selon lequel il ne doit pas être tenu compte de l'utilisation effective (V. *n° 124* ) dans la mesure où, précisément, la contribution des copropriétaires aux dépenses d'énergie dans les immeubles équipés de compteurs de chaleur ou de froid est dans une certaine mesure proportionnelle aux consommations réelles. En effet, " *on pourrait se poser la question de savoir si cette répartition n'est pas contraire à la loi, et plus précisément au critère de l'utilité objective tel que s'entend l'article 10, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965 et ce, compte tenu du but avoué de la mise en place des appareils de mesure qui est "d'individualiser" les frais de chauffage (et de froid). On peut néanmoins estimer que la législation sur les économies d'énergie supprime cette contradiction en édictant des règles spécifiques qui ne se réfèrent pas exclusivement à la notion d'utilité définie par l'article 10, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965* " (V. *D. Tomasin et P. Capoulade (ss dir.), La copropriété : Dalloz Action 2021/2022, n° 242.147, p. 271*).

## **5° Consommation d'eau**

## a) Eau froide

§ 146 Plusieurs situations doivent être envisagées. Tout d'abord, si les lots sont effectivement équipés de compteurs d'eau - ce qui est le cas dans les immeubles modernes -, la solution est simple, la répartition des dépenses est faite d'après la consommation relevée pour chaque local privatif ( *CA Aix-en-Provence*, 13 nov. 1990 : *JurisData* n° 1990-052141).

§ 147 S'il n'existe pas de compteurs individuels, la répartition doit être faite selon le critère de l'utilité : par suite, les locaux qui ne sont pas desservis par la distribution d'eau froide n'ont pas à contribuer aux dépenses (V. par exemple pour des lots à usage de parkings en sous-sol dépourvus de point d'eau, *CA Paris Ire ch.*, 4 oct. 1988 : *JurisData* n° 1988-045117).

Pour les autres locaux qui bénéficient du service, on admet, comme pour le chauffage, que la répartition soit calculée en fonction des tantièmes de copropriété en tant que satisfaisant, finalement, au critère de l'utilité ( *Cass. 3e civ.*, 10 oct. 1990 : *Loyers et copr.* 1990, *comm.* 487 ; *RD imm.* juin 1991, p. 255 . - *Cass. 3e civ.*, 9 déc. 1992 : *Loyers et copr.* 1993, *comm.* 108 . - *CA Paris*, 7 déc. 1984 : *RD imm.* 1985, p. 185 . - *CA Paris*, 6 mars 2003, n° 2002/13966 : *Loyers et copr.* 2003, *comm.* 203. - *CA Paris*, 25 mars 2004, n° 2003/16285 : *JurisData* n° 2004-235738). Il a été jugé que la répartition pouvait être faite en fonction du nombre de personnes occupant un lot ( *CA Paris*, 13 janv. 2005 : *AJDI* 2005, p. 313 ).

§ 148 S'agissant d'un service collectif, les copropriétaires qui n'en bénéficient pas sont dispensés de contribuer à ses dépenses.

Encore faut-il démontrer que le service collectif qui les concerne ne présente pas d'utilité pour les lots en cause ( *CA Chambéry*, 24 oct. 2006 : *JurisData* n° 2006-314755).

Ainsi, un copropriétaire ne peut prétendre s'exonérer du paiement des charges d'eau au motif qu'il dispose de son propre branchement sur le réseau public et qu'il règle directement sa consommation à la Compagnie générale des eaux ( *CA Paris*, 27 sept. 1994 : *Loyers et copr.* 1994, *comm.* 77 . - *CA Paris*, 26 mai 1999 : *Loyers et copr.* 2000, *comm.* 20), ou qu'il a fait installer un compteur individuel ( *CA Versailles*, 5 mai 1995 : *JurisData* n° 1995-041326 ; *Rev. loyers* 1995, p. 459 ).

Les propriétaires de garages doivent participer aux frais s'il n'est pas démontré qu'ils ne comportent pas de prises d'eau susceptibles d'être utilisées pour leurs besoins propres ( *CA Paris*, 17 janv. 1996 : *JurisData* n° 1996-020046 ; *Loyers et copr.* 1996, *comm.* 176 ).

§ 149 Les charges de consommation d'eau froide sont dues pour tous les copropriétaires, quelles que soient la consommation et l'utilité de l'équipement par chacun (*Cass. 3e civ.*, 21 nov. 2000, n° 99-14.125 : *JurisData* n° 2000-007060. - *CA Paris*, 25 mars 2004, n° 2003/16285 : *JurisData* n° 2004-235738).

Dès lors que le règlement de copropriété n'a pas opéré de distinction entre les copropriétaires quant à leur participation aux charges d'entretien, il convient de considérer que chacun des copropriétaires doit participer à proportion de ses tantièmes généraux à la dépense d'entretien de la copropriété. Les charges d'eau doivent donc être réparties au prorata des tantièmes, alors même qu'aucune délibération d'assemblée générale n'a prévu l'installation de compteurs divisionnaires pour certains

copropriétaires. Et tant qu'une assemblée générale n'aura pas décidé de l'installation de compteurs divisionnaires pour facturer la consommation d'eau de chaque copropriétaire, la consommation du lot à usage d'hôtel devra être incluse dans les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et répartie au prorata des tantièmes généraux ( *CA Paris*, 9 sept. 2004 : *JurisData* n° 2004-248690. - *CA Paris*, 25 mars 2004, n° 2003/16285 : *JurisData* n° 2004-235738).

La consommation d'eau du copropriétaire étant mesurée par un compteur divisionnaire, une fuite d'eau chez un autre copropriétaire ou dans les parties communes n'a aucune incidence sur sa consommation particulière d'eau froide. Le copropriétaire doit donc paiement des charges d'eau froide déterminées sur la base du relevé de son compteur individuel par comparaison entre le dernier indice et le nouvel indice ( *CA Paris*, 4 juill. 2002 : *JurisData* n° 2002-185602).

En cas de refus d'un copropriétaire à l'accès de son compteur, le syndic peut lui facturer une consommation forfaitaire ( *Cass. 3e civ.*, 9 mai 2007 : *AJDI* 2007, p. 755).

#### § 150 Installation de compteurs individuels

La répartition d'après les consommations réelles ne peut s'appliquer qu'à partir du moment où tous les lots de l'immeuble ont été équipés.

À défaut de décision de l'assemblée générale de poser des compteurs individuels d'eau froide dans chaque lot, il est certain que les charges dues à ce titre doivent être calculées suivant les tantièmes de charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

L'article 25, k) de la loi prévoit que désormais l'assemblée générale peut, à la majorité de cet article, décider l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

§ 151 La répartition des charges d'eau froide proportionnellement aux tantièmes de chaque lot continue de s'imposer aux copropriétaires ayant installé des compteurs individuels dans leurs parties privatives dès lors qu'il n'est pas justifié d'une décision de l'assemblée générale de mettre en place les compteurs individuels dans tous les lots de la copropriété ( *Cass. 3e civ.*, 10 oct. 1990 : *Loyers et copr.* 1990, comm. 487 : *RD imm.* juin 1991, p. 255 . - *CA Paris*, 18 janv. 1994 : *D.* 1994, somm. p. 121 : *RD imm.* juin 1994, p. 296 . - *CA Paris*, 20 mars 2003 : *AJDI* 2003, p. 517 ).

Mais la clause du règlement de copropriété répartissant les charges de l'eau froide en fonction des tantièmes de propriété des parties communes n'est plus applicable dans la mesure où la pose de compteurs individuels rend la répartition des charges en fonction de la consommation relevée pour chaque lot plus conforme au critère d'utilité posé par la loi qu'une répartition au prorata des tantièmes ( *CA Aix-en-Provence*, 13 nov. 1990 : *JurisData* n° 1990-052141).

#### § 152 Consommation d'eau pour les parties communes

Les frais correspondants constituent des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes à répartir selon les tantièmes de propriété quand bien même les lots seraient équipés en compteurs individuels, puisque cette consommation est utilisée pour l'entretien de l'immeuble ( *CA Paris*, 14 janv. 1994 : *Loyers et copr.* 1994, comm. 210 ; pour l'eau de la loge : *CA Paris*, 28 mai 2009 : *JurisData* n° 2009-377937).

Les charges de nettoyage de courettes et d'une cour, parties communes, constituent des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes à répartir sur la base des tantièmes de copropriété. En effet, le nettoyage de ces installations ne constitue pas un service particulier à certains lots ou groupe de lots, mais contribue au maintien de la propreté d'un accès qui participe à la destination générale de l'immeuble (*CA Paris, 11 oct. 1989 : Loyers et copr. 1989, comm. 542*).

Pour une répartition des dépenses d'eau froide utilisée pour l'entretien des espaces verts en fonction des tantièmes de copropriété V. *CA Paris, 23e ch., 7 mars 1989 : JurisData n° 1989-020973*.

## **b) Eau chaude**

§ 153 Si l'immeuble n'est pas équipé d'appareils de comptage, le règlement de copropriété doit, en respectant le critère de l'utilité, déterminer la répartition des dépenses d'eau chaude entre les lots desservis, en fonction de leur surface et de leur capacité d'occupation, et même, éventuellement, d'après les tantièmes de copropriété comme pour l'eau froide (*V. n° 147*).

§ 154 À l'heure actuelle, tous les immeubles collectifs répondant à la définition de l'article R. 174-1 du Code de la construction et de l'habitation ("*un "immeuble collectif pourvu d'une distribution d'eau chaude commune " est un immeuble qui comprend au moins deux locaux occupés à titre privatif et alimentés en eau chaude par une même installation "*"), autres que ceux qui en sont dispensés, doivent être munis d'appareils de comptage des quantités d'eau consommées afin de permettre la répartition des frais de combustible ou d'énergie afférents à la fourniture d'eau chaude entre les divers lots proportionnellement à la mesure de la quantité d'eau fournie à chaque local ou de la quantité de chaleur nécessaire au chauffage de l'eau ainsi fournie.

Sauf dans les cas de dérogation prévus aux articles R. 174-16 (immeubles collectifs de la classe B, devant être équipés des appareils nécessaires au moins depuis le 15 septembre 1977, sous certaines conditions) et R. 174-17 (immeubles collectifs de la classe B comportant seulement deux locaux occupés à titre privatif et locaux dépendant d'un établissement d'hôtellerie), dans les immeubles collectifs où la production d'eau chaude est commune à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif, les frais de combustible ou d'énergie afférents à la fourniture d'eau chaude sont répartis entre ces locaux proportionnellement à la mesure des compteurs individuels d'eau chaude (*CCH, art. R. 174-13, al. 1er*).

Lorsque les conditions de fourniture de l'eau chaude ne permettent pas de connaître la part des frais de combustible ou d'énergie entrant dans le prix de cette fourniture, cette part fait l'objet, pour l'application du présent article, d'une estimation forfaitaire égale aux deux tiers au moins du prix total de l'eau chaude fournie par l'installation commune de l'immeuble (*CCH, art. R. 174-13, al. 2*).

Il n'est pas dérogé par le présent article aux dispositions, conventions ou usages en vigueur pour la répartition des frais, fixes ou non, et des charges afférentes à la fourniture d'eau chaude autres que les frais de combustible ou d'énergie mentionnés ci-dessus (*CCH, art. R. 174-13, al. 3*).

§ 155 Les questions relatives aux charges de l'eau chaude sont traitées au JCl. Copropriété, Fascicule 102-40, auquel le lecteur pourra, le cas échéant, se reporter.

Comme pour les charges de chauffage collectif, la situation est donc la suivante :

- d'une part, les dépenses de combustible ou d'énergie, utilisé pour produire l'eau chaude, sont réparties en fonction des quantités effectivement consommées relevées sur les compteurs,
- d'autre part, les autres dépenses (maintenance, réparation et réfection des installations de distribution) sont à répartir par le règlement de copropriété d'après le critère d'utilité de l'article 10 de la loi ; pour ce type de charges, il y a lieu de procéder ainsi qu'il est indiqué n° 153.

§ 156 Il est rappelé à ce propos que la clé de répartition prévue pour le service de l'eau chaude s'applique à tous les frais qu'il implique, qu'il s'agisse des dépenses de fonctionnement, de maintenance et de remplacement des éléments d'équipement nécessaires à la fourniture du service (*V. JCl. Copropriété, fasc. 71 ou Construction - Urbanisme, fasc. 92-20, pour le remplacement d'un ballon d'eau chaude. - V. CA Paris, 19 juin 1985 : D. 1985, inf. rap. p. 427*).

Si un lot - tel qu'un local à usage commercial - n'est pas raccordé à l'installation d'eau chaude, il n'a évidemment pas à participer aux dépenses relatives à ce service collectif ( *Cass. 3e civ., 13 juill. 1993 : RD imm. déc. 1993, p. 539 . - CA Paris, 27 sept. 1994 : Loyers et copr. 1995, comm. 77 . - CA Paris, 15 janv. 1997 : JurisData n° 1997-020100 ; Loyers et copr. 1997, comm. 150* ).

§ 157 La réglementation du Code de la construction et de l'habitation sur les charges de fourniture d'eau chaude dans les immeubles équipés de compteurs individuels entraîne les mêmes conséquences que celle édictée pour les dépenses de chauffage. La consommation réelle, donc l'utilisation effective du service collectif, est directement prise en compte pour fixer la part de dépenses de combustible ou d'énergie imputable à chaque copropriétaire ; seuls les frais de maintenance et de remplacement des installations de distribution continuent à être répartis en fonction du critère de l'utilité apprécié comme en matière de chauffage.

## **6° Antenne collective et réseau de communications électroniques interne à l'immeuble**

§ 158 Les antennes collectives constituent dans les immeubles des éléments d'équipement communs dont l'installation ou l'adaptation doit être décidée dans les conditions fixées par l' article 5 de la loi du 10 juillet 1965 , à la majorité absolue des tantièmes. Les charges entraînées par ces éléments d'équipement communs sont réparties entre les copropriétaires en fonction de l'utilité objective que ces éléments présentent à l'égard de chaque lot ( *CA Paris, 10 mai 2001 : Loyers et copr. 2001, comm. 235*). L'utilité est une notion objective appréciée par rapport au lot et non par rapport à l'usage fait de l'élément d'équipement commun par chaque copropriétaire (*Rép. min. n° 35930 et n° 101 : JOAN 25 avr. 1988, p. 1776 et JOAN 7 juin 1993, p. 1568* ).

§ 159 Par suite, les propriétaires de lots pour lesquels ces équipements ne présentent aucune utilité (par ex. : les parkings en sous-sol) n'ont pas à participer à leurs dépenses ( *CA Paris, 15 janv. 1997 : JurisData n° 1997-020100 ; Loyers et copr. 1997, comm. 150 . - CA Paris, 25 mars 2004, n° 2003/16285 : JurisData n° 2004-235738* ) ; encore faut-il que l'absence d'utilité ressorte d'une situation matérielle évidente, et non pas de la convenance du copropriétaire.



L'absence d'utilité pour un lot doit résulter de circonstances matérielles et techniques indépendantes du comportement du copropriétaire ( *Cass. 3e civ., 24 mai 1989 : D. 1990, inf. rap. p. 130 ; JCP N 1989, prat. 553 ; Rev. loyers 1989, p. 343 ; RD imm. mars 1990, p. 118 . - CA Versailles, 29 sept. 1987 : RD imm. 1988, p. 382* ).

§ 160 Le copropriétaire qui n'habite pas dans l'immeuble où il exploite seulement un fonds de commerce ne peut prétendre qu'une antenne collective de télévision serait sans utilité pour lui alors qu'elle est à sa disposition comme à celle des autres copropriétaires et qu'il a la possibilité de l'utiliser, s'il le désire, dans ses locaux commerciaux ( *CA Paris, 10 nov. 1989 : Loyers et copr. 1990, 53 ; D. 1989, inf. rap. p. 312* ) ; de même, peu importe qu'un copropriétaire dispose déjà d'une antenne privative intérieure ( *Cass. 3e civ., 10 mai 1994 : Loyers et copr. 1994, comm. 353 : Inf. rap. copr. sept. 1994, p. 7* ).

§ 161 À partir du moment où un lot est ou peut être raccordé à l'antenne ou au réseau de communications électroniques interne à l'immeuble, il doit supporter une part des dépenses, laquelle peut être déterminée en fonction des tantièmes de copropriété comme répondant en l'occurrence le mieux au critère de l'utilité ( *CA Paris, 10 mars 1988 : Loyers et copr. 1988, comm. 243 . - CA Paris, 23e ch., 4 juill. 1983 : JurisData n° 1983-027081* ).

Le coût du remplacement d'une antenne collective représente une charge générale à répartir en fonction des tantièmes de copropriété ( *CA Paris, 10 mars 1988 : Loyers et copr. 1988, comm. 243 . - V. J. Lafond, Télévision par câble et copropriété : Administrer nov. 1993, p. 6 . - G. Vigneron, Antennes collectives et raccordement au réseau câblé : JCP N 1991, prat. 1947 ; Retour à l'antenne : Loyers et copr. 1999, chron. 11* ).

## **7° Service de surveillance**

§ 162 L'urbanisme moderne a favorisé la construction des immeubles de grande hauteur qui, par leur capacité d'occupation, permettent de développer au sein d'un même immeuble de multiples affectations : habitation, activités commerciales, bureaux et même hôtellerie.

Pour des motifs de sécurité, les pouvoirs publics ont édicté une réglementation assez stricte imposant, entre autres, d'organiser un service de surveillance dans ce type d'immeubles ( *CCH, art. R. 146-1 à R. 146-35* ).

L'obligation de mettre en place un service de surveillance s'imposant, quel que soit le régime juridique de l'immeuble, la question s'est posée de savoir selon quelles règles les dépenses en question doivent être réparties entre les différentes catégories d'affectataires à l'intérieur d'un immeuble de grande hauteur soumis au statut de la copropriété.

§ 163 La Cour de cassation a statué en ce sens que :

- d'une part, le service de surveillance constitue un service collectif au sens de l'article 10, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965 ;
- d'autre part, le critère de l'utilité servant au calcul de la contribution de chaque copropriétaire dans les charges de surveillance doit être appliqué en prenant en considération chaque type d'affectation des lots ; les logements et commerces exigeant, au

regard de la réglementation administrative, la présence de gardiens moins nombreux que ceux requis pour les locaux à usage de commerce et d'hôtel, ces derniers doivent par voie de conséquence supporter une quote-part de charges de surveillance plus élevée que les propriétaires des autres catégories, lesdites charges pouvant d'ailleurs être réparties selon les tantièmes de copropriété ( *Cass. 3e civ., 10 avr. 1986 : JurisData n° 1986-000627 ; JCP G 1986, IV, 161 ; Gaz. Pal. 1987, 1, somm. p. 276, note Souleau ; Rev. loyers 1987, p. 109* . - *D. Sizaire : Droit de la copropriété des immeubles bâtis, chron. de jurispr. : Gaz. Pal. 1986, 2, doct. p. 710 ; Administrer oct. 1986, p. 38 et la note*).

§ 164 La solution précédente peut, semble-t-il, être transposée aux autres immeubles non assujettis aux prescriptions des articles R. 146-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation où il serait néanmoins convenu de créer un service de surveillance (par exemple, dans un ensemble immobilier comprenant des galeries marchandes).

S'agissant bien d'un service collectif au sens de l'article 10, alinéa 1er, de la loi, le règlement de copropriété pourrait répartir les charges en fonction des diverses affectations, en adoptant une augmentation progressive des quotes-parts dans l'ordre suivant : logements, bureaux, boutiques et commerces ( *Cass. 3e civ., 14 déc. 2004 : Administrer avr. 2005, p. 35* . - *Cass. 3e civ., 4 mai 1995 : JurisData n° 1995-001774 ; Loyers et copr. 1995, comm. 333, considérant que les changements de fait dans les diverses affectations intervenues dans l'usage de certains lots postérieurement à la répartition prévue initialement ne devaient pas être pris en compte*).

§ 165 En vertu du critère de l'utilité, la répartition des dépenses de surveillance des parkings en sous-sol peut être faite entre les seuls propriétaires des emplacements de stationnement. Toutefois, dans la mesure où les rondes de surveillance peuvent éventuellement profiter à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble, l'assemblée générale peut décider de répartir une partie des dépenses de surveillance sur tous les copropriétaires ( *CA Paris, 4 déc. 2003, n° 2003/08913 : JurisData n° 2003-226920 ; Loyers et copr. 2004, comm. 76*).

§ 166 Entreprise dans le cadre de la sécurité de l'immeuble, l'installation de la vidéosurveillance et d'un système de détection incendie dans les parkings constitue une charge commune générale (à répartir sur la base du critère de l'article 10, alinéa 2, de la loi ( *CA Paris, 15 janv. 2004 : Loyers et copr. 2004, comm. 80*)).

## **8° Dispositifs de sécurisation de l'immeuble**

§ 167 Les articles 24 et 26 de la loi déterminent les conditions dans lesquelles le syndicat des copropriétaires peut décider la mise en place de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble ( *V. JCl. Copropriété, fasc. 95 ou Construction - Urbanisme, fasc. 97-15*).

Ces dispositifs sont l'interphone ou portier électronique, le digicode ou la digiclé. Techniquement, il s'agit d'éléments d'équipement communs au sens de l'article 10, alinéa 1er, de la loi dont les frais devraient être répartis en fonction du critère de l'utilité objective.

Or, en l'occurrence, cette utilité est normalement la même pour tous les lots bénéficiant du système de protection ; par suite, le règlement de copropriété peut valablement prévoir une répartition sur

la base des tantièmes de copropriété (V. *CA Paris*, 21 avr. 1989 : *D.* 1990, *inf. rap.* p. 131. - *CA Paris*, 20 sept. 1995 : *Loyers et copr.* 1996, *comm.* 274 ).

§ 168 L'interphone ne présente aucune utilité objective pour les lots à usage de parkings dès lors que ce dispositif d'ouverture à distance de la porte d'accès à l'immeuble est réservé aux seuls appartements ( *CA Paris*, 15 janv. 1997 : *JurisData* n° 1997-020100 ; *Loyers et copr.* 1997, *comm.* 150 . - *CA Paris*, 16 juin 2005 : *JurisData* n° 2005-274666 ) ; mais, lorsqu'il assure l'ensemble des lots de l'immeuble contre les intrusions extérieures, ses dépenses doivent être réparties comme charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes ( *CA Paris*, 21 févr. 1996 : *JurisData* n° 1996-020543 ; *Loyers et copr.* 1996, *comm.* 274 . - *Cass. 3e civ.*, 20 déc. 2000 : *Loyers et copr.* 2001, *comm.* 74. - *Cass. 3e civ.*, 21 nov. 2000, n° 99-14.125 : *Loyers et copr.* 2001, *comm.* 42).

## 9° Vide-ordures

§ 169 On distingue généralement entre :

- d'une part, les gaines du vide-ordures, dont les dépenses doivent, semble-t-il, être rangées parmi les charges d'un élément d'équipement commun (V. *CA Paris*, 7 déc. 1993 : *Loyers et copr.* 1994, *comm.* 124 . - *CA Paris*, 15 janv. 1997 : *JurisData* n° 1997-020100 ; *Loyers et copr.* 1997, *comm.* 150 ) ;
- d'autre part, le vidoir propre à chaque appartement, à faire figurer dans les parties privatives, dont les frais doivent par conséquent être supportés par le copropriétaire lui-même.

§ 170 Les charges d'entretien, de désinfection et de débouchage des gaines des vide-ordures devraient donc être réparties en fonction de l'utilité objective que procure à chaque lot cet élément d'équipement ; mais compte tenu de la difficulté d'apprécier cette utilité, la répartition des dépenses s'effectue habituellement sur la base des tantièmes de copropriété ( *Cass. 3e civ.*, 20 déc. 2000 : *Loyers et copr.* 2001, *comm.* 74 ; *JCP G* 2001, *chron.* 1358. - *CA Paris*, 1er juill. 1994 : *Loyers et copr.* 1995, *comm.* 33 ).

Il reste entendu que si le propriétaire d'un lot n'a pas accès au vide-ordures de l'immeuble et doit faire son affaire personnelle de l'enlèvement de ses déchets, il doit être dispensé des charges afférentes à cet élément d'équipement (V. *CA Paris*, 15 janv. 1997, *préc.* : *Loyers et copr.* 1997, *comm.* 150 , à propos des parkings en sous-sol).

## 10° Équipements de loisirs ou sportifs

§ 171 Les ensembles résidentiels modernes comportent souvent des équipements conçus pour les activités de loisirs ou sportives : courts de tennis, piscines et terrains de jeux.

Ces équipements répondent sans doute à la définition objet de l'article 10, alinéa 1er, de la loi ; leurs charges doivent donc être réparties en fonction de l'utilité objective qu'ils présentent pour chaque lot de la copropriété. Or, cette utilité potentielle est, au plan des principes, censée être égale pour tous puisque chacun est libre de s'adonner à la natation, au tennis ou à toute autre activité

sportive. D'où une première solution consistant à répartir les dépenses de fonctionnement, d'entretien et de réparation au prorata des tantièmes de copropriété, comme pour les charges communes générales ( *CA Versailles, 16 avr. 1992 : Rev. loyers 1993, p. 40* ).

§ 172 Il est vrai qu'une répartition sur ces bases pénalise les copropriétaires qui, pour des motifs divers, ne s'adonnent pas aux activités en question. Pour corriger l'anomalie, d'autres formules peuvent être adoptées.

La solution la plus usitée consiste à créer un club de tennis ou de natation sous forme d'une association à but non lucratif régie par la loi de 1901 . Les copropriétaires peuvent devenir adhérents pour bénéficier du court ou de la piscine moyennant le versement d'une cotisation destinée à alimenter la trésorerie de l'association qui lui servira à couvrir les frais correspondant aux opérations prises en charge par elle : soit uniquement le coût de l'entretien courant, soit l'ensemble des dépenses nécessaires afin que soit assuré le fonctionnement normal de l'élément d'équipement.

S'il est convenu que l'association ne doit assurer qu'une partie des charges relatives au court de tennis ou à la piscine, le surplus incombera au syndicat des copropriétaires. La solution à retenir doit faire l'objet de dispositions particulières dans le règlement de copropriété ou, à défaut, d'une décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité de l'article 26 de la loi.

§ 173 Un court de tennis rangé dans les parties communes d'un ensemble immobilier a été mis à la disposition d'une association de la loi de 1901 constituée pour l'utilisation de ce court à charge pour elle de l'entretenir en parfait état de fonctionnement.

Selon le règlement de copropriété, sous la rubrique "*usage des parties communes* ", il est stipulé que "*tout copropriétaire ou occupant pourra utiliser les installations du tennis, à condition d'être membre de l'association et de se conformer aux statuts et au règlement que l'association devra obligatoirement établir* ".

Il s'ensuit que ces installations communes sont affectées à l'usage ou à l'utilité non de tous les copropriétaires mais seulement de certains d'entre eux, comme il est dit à l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 , à savoir des membres de l'association précitée.

Or, aux termes de l'article 10, alinéa 1er, de la loi, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Par conséquent, doit être annulée comme contraire à ces dispositions, d'ordre public, la résolution d'une assemblée générale décidant d'imputer les charges entraînées par les installations du tennis à l'ensemble de la copropriété, donc à des copropriétaires pour lesquels cet élément d'équipement ne présente aucune utilité ( *CA Paris, 9 mai 1989 : Loyers et copr. 1989, 350 ; D. 1990, inf. rap. p. 132. - V. également G. Vigneron, La répartition des charges des courts de tennis : Loyers et copr. oct. 1989, chron. p. 1* ).

#### § 174 VMC

Une ventilation mécanique contrôlée (VMC) constitue un élément d'équipement commun, au même titre que le chauffage collectif ; ses dépenses doivent être réparties en fonction du critère

de l'utilité objective. Si un lot ne peut être techniquement raccordé à la VMC, son copropriétaire n'a pas à contribuer à ces dépenses (*Cass. 3e civ., 11 oct. 2006, n° 05-15.208 : Loyers et copr. 2006, comm. 207. - Cass. 3e civ., 5 juill. 2007, n° 06/19328 : JurisData n° 2007-338430 ; Loyers et copr. 2007, comm. 229*).

## **D. Répartition des charges dans les copropriétés à services intégrés**

### **1° Répartition de l'ensemble des dépenses**

§ 175 La création de résidences de retraite sous le régime de la copropriété, qualifiées de résidences-services, unités de retraite ou copropriétés du troisième âge, vise à mettre à la disposition des résidents, en complément d'un logement, un ensemble de services annexes de restauration, de soins, d'assistance médicale et ménagère, d'animation ou de transport, qui leur permettent de trouver sur place toutes les prestations désirées dont ils ne pourraient bénéficier dans le cadre de l'habitat traditionnel.

La formule a d'ailleurs été étendue à d'autres résidences, notamment dans le domaine des loisirs.

Les copropriétés à services intégrés ont engendré certaines difficultés pour l'application de la loi du 10 juillet 1965, spécialement à propos des charges spécifiques qu'elles entraînent, de nature assez différente des charges en quelque sorte classiques définies à l'article 10 de la loi.

§ 176 La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 41-1 et s.*) a donc organisé un statut particulier pour ce type de copropriété (*V. JCl. Copropriété, fasc. 350*). Mais, la loi ENL n'ayant pas entièrement donné satisfaction, la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement est venue modifier le régime applicable tout en cantonnant le nouveau régime aux résidences dont le règlement de copropriété a été publié à compter du 29 juin 2016 (les résidences-services dont le règlement de copropriété a été publié avant cette date restant ainsi soumises aux dispositions antérieures telles qu'issues de la loi de 2006). Ces précisions faites, seules les règles de répartition des diverses charges inhérentes aux unités-services seront évoquées dans le présent fascicule.

#### **§ 177 Répartition de l'ensemble des dépenses**

S'agissant des résidences-services dont le règlement de copropriété a été publié avant le 29 juin 2016, les charges d'une copropriété du troisième âge comprennent, selon l'article 41-3 ancien de la loi :

- les charges relatives à la maintenance et la gestion des parties communes, comme dans un immeuble ordinaire, à répartir au prorata des tantièmes de copropriété (application de l'article 10, alinéa 2, de la loi. - *V. [n° 6](#)*) ;
- les charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement communs qui ne sont pas spécifiques au centre de retraite (ascenseur, chauffage collectif, etc.), à répartir selon le critère de l'utilité prévu à l'article 10, alinéa 1er, de la loi, c'est-à-dire qu'elles sont réparties en fonction de l'utilité objective que les services en question présentent à l'égard de chaque lot (*V. [n° 65](#)*) ;

- les charges relatives aux services intégrés, qui se divisent en deux sous-catégories :
  - les charges des services à disposition des résidents dont l'utilisation implique essentiellement des prestations, sans fournitures directes de produits aux copropriétaires (dépenses courantes selon l'article 41-3 de la loi, qui doivent être inscrites au budget prévisionnel) ; entrent dans la définition, semble-t-il, tous les services à l'exclusion de la restauration et des soins médicaux ; elles sont à répartir soit d'après les tantièmes de copropriété si tous les lots sont identiques, soit en fonction d'autres paramètres, tels que l'application de coefficients en rapport avec la capacité d'occupation des logements (*V. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 mars 2009 : Administrer juin 2009, p. 45*) ;
  - les charges des services comprenant des fournitures personnelles aux résidents telles que les produits pharmaceutiques et appareillages médicaux, dépenses à répartir entre les copropriétaires d'après l'utilisation effective du service considéré (par exemple, pour la restauration, en fonction des repas servis) ; à noter toutefois que, pour parer à toutes difficultés, il a été expressément précisé dans l'alinéa 2 de l'article 41-3 ancien que les dépenses afférentes aux prestations individualisées ne constituent pas juridiquement des charges de copropriété et ne relèvent donc pas de l'article 10.

S'agissant des résidences-services dont le règlement de copropriété a été publié avant le 29 juin 2016, la loi déclare que le statut de la copropriété des immeubles bâtis est incompatible avec l'octroi de services de soins ou d'aide et d'accompagnement exclusivement liés à la personne avant de procéder à une distinction entre, d'une part, les services spécifiques individualisables et, d'autre part, les services spécifiques non individualisables.

Selon le nouvel article 41-1, alinéa 2, de la loi de 1965, les services non individualisables (dont la liste est dressée par l'article 39-2 du décret de 1967 dans sa rédaction issue du décret n° 2016-1446 du 26 octobre 2016) sont fournis en exécution de conventions conclues avec des tiers et les charges y attachées sont réparties en application du premier alinéa de l'article 10, c'est-à-dire qu'elles sont réparties en fonction de l'utilité objective que les services en question présentent à l'égard de chaque lot (alors que les charges de fonctionnement constituent, elles, des dépenses courantes, au sens de l'article 14-1 relatif au budget prévisionnel). À noter que c'est à l'article 39-2 du décret de 1967 dans sa rédaction issue du décret n° 2016-1446 du 26 octobre 2016 que se trouve la liste des services spécifiques non individualisables : l'accueil personnalisé et permanent des résidents et de leurs visiteurs ; la mise à disposition d'un personnel spécifique attaché à la résidence, le cas échéant complétée par des moyens techniques, permettant d'assurer une veille continue quant à la sécurité des personnes et la surveillance des biens ; le libre accès aux espaces de convivialité et aux jardins aménagés.

Selon le nouvel article 41-2 de la loi de 1965, le règlement de copropriété peut prévoir l'affectation de certaines parties communes à la fourniture, aux occupants de l'immeuble, de services spécifiques individualisables et, le cas échéant, il doit alors préciser la charge des dépenses d'entretien et de fonctionnement liées à ces parties communes et sa répartition. *" Il eût été plus clair cependant de reprendre la règle posée par l'alinéa 2 de l'ancien article 41-3 qui précisait que les dépenses afférentes aux prestations individualisées ne constituent pas des charges de copropriété. On répondra que cela va sans dire, mais cela va mieux en le disant "* (*D. Tomasin et P. Capoulade (ss dir.), La copropriété : Dalloz Action 2021/2022, n° 324.63, p. 452*).

## **2° Dépenses de l'organisme gestionnaire des services spécifiques**

§ 178 La prise en charge directe par le syndicat des services attachés à la gestion des centres de retraite (restauration, soins, infirmerie, personnel de service, nettoyage de locaux, etc.), dans les mêmes conditions que les autres services collectifs existant dans une copropriété classique, n'est pas la seule solution actuellement utilisée.

Le développement des résidences de ce type a conduit à imaginer des formules plus souples de fonctionnement, en particulier en déchargeant le syndicat d'une tâche pour laquelle il n'a pas été conçu et qu'il ne peut remplir, faute d'un professionnalisme suffisant.

Ces formules consistent, au moyen de dispositions appropriées insérées dans le règlement de copropriété, à confier à un organisme distinct du syndicat de copropriété, la gestion des services en cause et à permettre à celui-ci de récupérer directement auprès des résidents le coût de ses prestations en application de conventions passées avec eux.

§ 179 Les tribunaux ont reconnu la licéité de ce genre d'organisation, en écartant l'objection d'une violation des dispositions légales concernant les droits des copropriétaires sur les parties privatives de leurs lots ou les règles de répartition des charges communes ( *Cass. 3e civ., 16 juin 1982 : JCP G 1983, II, 19974 ; D. 1982, inf. rap. p. 480*).

Les nouveaux articles 41-1 et suivants de la loi ont consacré ces solutions.

§ 180 Lorsque les services intégrés sont fournis par un organisme distinct du syndicat, il importe que le règlement de copropriété délimite clairement, d'une part, les services gérés par le syndicat des copropriétaires, dont les charges relèveront des règles appliquées dans les immeubles ordinaires et, d'autre part, les services assurés par ledit organisme dont les dépenses feront l'objet de modalités de répartition et de recouvrement spécifiques.

Il doit s'opérer un partage d'attributions, à définir aussi précisément que possible dans le règlement de copropriété, ainsi que dans les actes et conventions sur la mission confiée à l'organisme de gestion de services.

§ 181 Le régime des copropriétés à services intégrés est exposé plus spécialement au JCl. Copropriété, Fascicule 350, auquel le lecteur pourra se reporter (V. également *C. Atias, Les résidences-services : D. 2006, p. 2765*).

## **III. État de répartition des charges**

§ 182 Complétant l'énoncé de la règle posée à l'article 10, alinéa 3, de la loi de 1965, selon lequel " 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 ", l'article 1er du décret du 17 mars 1967 précise que ce règlement comporte " l'état de répartition des charges prévu au troisième alinéa de l'article 10 de ladite loi " et que :

Cet état définit les différentes catégories de charges et distingue celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments d'équipement communs et celles entraînées par chaque service collectif.

L'état de répartition des charges fixe, conformément aux dispositions du troisième alinéa et, s'il y a lieu, du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

Il précise les éléments pris en considération et la méthode de calcul ayant permis de fixer la quote-part de charges afférente à chaque lot :

- 1° Proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans chaque lot, telles que ces valeurs résultent des critères posés à l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, s'agissant des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes ;
- 2° En fonction de l'utilité objective que les services et éléments d'équipement commun présentent à l'égard de chaque lot, en précisant les bases selon lesquelles la répartition a été effectuée, s'agissant des charges entraînées par lesdits services et éléments, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

§ 183 L'état de répartition intégré dans le règlement de copropriété doit, par conséquent :

- d'une part, définir les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes de l'immeuble et indiquer leur répartition entre les lots ;
- d'autre part, énoncer pour chaque service collectif et élément d'équipement commun que comporte l'immeuble la répartition des dépenses entre lesdits lots soit par la fixation de pourcentage (millièmes de charges), soit par l'indication des bases de ventilation (par exemple, le volume chauffé des appartements pour la répartition des frais de chauffage collectif, ou la consommation enregistrée sur les compteurs individuels pour la répartition des dépenses d'eau chaude).

§ 184 Aux termes de l'article 1er du décret du 17 mars 1967, d'ordre public, le règlement de copropriété doit comprendre un état de répartition des charges distinguant celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments d'équipement communs et celles entraînées par chaque service collectif. Cet état doit, par conséquent, fixer la part incombant à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

Dans une l'espèce, le règlement de copropriété, après avoir énuméré les charges communes parmi lesquelles ne figuraient pas les frais concernant l'ascenseur installé ultérieurement sans modification ou additif au règlement ni le chauffage sur l'utilité duquel aucune indication n'était fournie pour les différents copropriétaires, se bornait à préciser qu'elles allaient être supportées par les propriétaires dans les mêmes proportions que leur fraction de copropriété dans les choses communes, à l'exception des dépenses d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement des tapis d'escalier.



Il a dès lors été jugé que ces dispositions ne respectaient pas celles de l'article 10 de la loi ni les prescriptions des articles 1er, 2 et 3, du décret ; elles devaient, par voie de conséquence, être réputées non écrites (*CA Paris, 7 déc. 1988 : Loyers et copr. 1989, comm. 89*).

§ 185 Il a aussi été jugé qu'il appartient au syndicat des copropriétaires de prendre les mesures nécessaires pour définir les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes prévues à l'article 10, alinéa 2, de la loi lorsque le règlement de copropriété ne comporte pas les stipulations exigées par la loi, le juge n'étant pas habilité pour ce faire (*CA Paris, ch. 23, sect. A, 2 mars 2000, n° 1998/26766 : JurisData n° 2000-109542 ; Loyers et copr. 2000, comm. 176*).

#### § 186 Répartitions particulières

Pour ce qui concerne les charges relatives à la conservation et à l'entretien de l'immeuble, leur répartition entre tous les copropriétaires n'est pas toujours obligatoire. Lorsque des parties communes n'appartiennent qu'à certains copropriétaires, ces derniers seuls doivent contribuer aux dépenses qu'elles nécessitent ; de même la constitution de syndicats secondaires entraîne une spécialisation des charges par bâtiment dont la gestion incombe au syndicat secondaire. Enfin, le règlement de copropriété peut prévoir que les charges seront réparties par bâtiment ou que certaines d'entre elles incomberont à des copropriétaires déterminés (*Cass. 3e civ., 27 sept. 2005 : Administrer janv. 2006, p. 47*).

L'état de répartition des charges doit être rédigé en tenant compte de ces diverses particularités.

§ 187 La rédaction de l'état de répartition des charges présente ainsi une importance évidente puisque, par les clauses qu'il comporte, il fixe la part contributive de chaque copropriétaire, d'une part, dans les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes de l'article 10, alinéa 2, de la loi et, d'autre part, dans chacune des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs.

Les rédacteurs de règlements de copropriété disposent d'une certaine marge d'appréciation dans la qualification des diverses charges de l'immeuble et des modalités de leur répartition, comme le démontrent les multiples exemples cités dans le présent fascicule ; ils doivent néanmoins veiller à ce que les clauses de l'état de répartition n'aillent pas à l'encontre des principes édictés par l'article 10 de la loi (*V. également JCl. Copropriété, fasc. 70 ou Construction - Urbanisme, fasc. 92-10*).

Mais il faut reconnaître que la tâche n'est pas toujours aisée, en raison des difficultés de qualification de certaines charges, susceptibles d'être, selon le cas, considérées soit comme charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes de l'article 10, alinéa 2, de la loi, soit comme charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs de l'article 10, alinéa 1er, différenciation qui génère encore des contentieux devant les tribunaux.

#### § 188 Justification de la répartition des charges

L'article 10, alinéa 3, de la loi de 1965 modifiée, prescrit que " 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 ".

Le texte vise à une information objective des copropriétaires sur la manière dont les différentes charges devant leur incomber ont été calculées en partant des critères prévus à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

### **Bibliographie**

. - D. Tomasin, P. Capoulade (ss dir.), La copropriété : Dalloz Action 2021/2022

. Ch. Coutant-Lapalus, D. Gil, J. Lafond, A. Lebatteux, Copropriété : les règles nouvelles : LexisNexis, 2021

M. Dagneaux, A. Lebatteux Simon, D. Rodrigues, Y. Rouquet, M. Thioye  $\propto$  Code de la copropriété Dalloz, 2025

V. aussi JCl. Copropriété, Fascicule 70 ou Construction - Urbanisme, Fascicule 92-10

### **Annexe unique. Tableau synoptique des répartitions de charges**

Ce tableau récapitule la répartition des diverses charges dans un immeuble classique géré par un seul syndicat et où n'existent ni parties communes particulières ni répartitions spéciales de certaines charges. Il convient, par conséquent, de procéder aux adaptations nécessaires, en s'inspirant des principes rappelés n° 34 et suivants, dans le cas d'une copropriété administrée par un ou des syndicats secondaires indépendamment du syndicat principal ou comportant des répartitions spéciales de propriété indivise ou de charges.

Sur la définition des charges relevant de chacune des catégories instituées par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, se reporter au JCl. Copropriété, Fascicule 70 ou Construction-Urbanisme, Fascicule 92-10.

CHARGES	RÉPARTITION
<b>Administration de l'immeuble</b>  (frais de fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, honoraires du syndic, impôts et taxes, acquisitions, coût de procédures et indemnités à verser par le syndicat).	Entre tous les copropriétaires au prorata des quotes-parts de parties communes (V. n° 6 s. ).
<b>Antenne collective, raccordement au réseau câblé</b>	Répartition d'après les tantièmes de copropriété des lots susceptibles de bénéficier de l'équipement (V. n° 158 s. ).
<b>Ascenseur</b>  (frais de fonctionnement, de maintenance, de remplacement des éléments de l'ascenseur et, le cas échéant, de son remplacement).	Entre les copropriétaires des lots desservis par l'ascenseur en fonction des pourcentages spécifiques affectés aux lots par le règlement de copropriété (V. n° 102 s. ).

CHARGES	RÉPARTITION
<b>Balcons</b>  (s'ils constituent des parties communes).	Sauf dispositions particulières du règlement :  <i>a)</i> l'entretien et la réparation de l'ossature et de l'étanchéité relèvent des travaux sur le gros œuvre de l'immeuble ;  <i>b)</i> l'entretien et la réparation du revêtement superficiel, des barres d'appui ou balustrades incombent à chaque copropriétaire bénéficiant d'un droit privatif d'usage sur les balcons (V. <i>n° 61 s.</i> ).
<b>Chauffage collectif</b>  (coût du combustible ou de l'énergie, du fonctionnement, de l'entretien et de la réparation des installations).	Clé de répartition fixée par le règlement de copropriété en tenant compte de l'utilité que le service de chauffage présente pour chaque lot (V. <i>n° 135 s.</i> ).  (Sous réserve des mesures édictées par le Code de la construction pour le calcul des dépenses de combustible ou d'énergie dans les immeubles équipés de compteurs de chaleur).
<b>Climatisation</b>	Répartition à fixer par le règlement de copropriété d'après l'utilité procurée à chaque lot (comme pour le chauffage).
<b>Dispositifs de fermeture de l'entrée de l'immeuble</b> (digicode, interphone...).	Répartition selon les tantièmes de copropriété pour les lots bénéficiant de l'équipement (V. <a href="#"><i>n° 167 et 168</i></a> ).
<b>Eau chaude</b>  (coût de fourniture de l'eau, de l'entretien et de la réparation des appareils de production et de distribution relevant des parties communes).	Les immeubles étant en principe équipés de compteurs individuels, le règlement de copropriété prévoit la répartition de la consommation d'après les quantités d'eau relevées aux compteurs (V. <a href="#"><i>n° 153 s.</i></a> ).  (Sous réserve des mesures édictées par le Code de la construction pour le calcul des dépenses de combustible ou d'énergie).  Pour les immeubles non équipés de compteurs, répartition indiquée <i>n° 153</i> .
<b>Eau froide</b>  (coût de fourniture de l'eau, de l'entretien et de la réparation des installations de distribution relevant des parties communes).	- répartition d'après la consommation réelle si les lots sont équipés de compteurs individuels ;  - dans la négative, le règlement de copropriété fixe les bases de répartition, laquelle peut être

<b>CHARGES</b>	<b>RÉPARTITION</b>
	faite d'après les tantièmes de parties communes affectés aux lots (V. <a href="#">n° 146 s.</a> ).
<b>Éclairage des parties communes</b> (halls d'entrée, couloirs, escaliers).	Répartition d'après les tantièmes de copropriété.
<b>Escaliers</b> (entretien, réparation et réfection...).	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Répartition entre les copropriétaires en fonction des tantièmes de copropriété pour ce qui concerne les éléments incorporés dans le gros oeuvre (1) ;</li> <li>- Répartition sur les mêmes bases (éventuellement sur d'autres bases particulières) pour le revêtement et les tapis (1).</li> </ul>
<b>Espaces verts</b> (entretien, éclairage...).	Répartition entre tous les copropriétaires d'après les tantièmes de copropriété (V. <a href="#">n° 101</a> ).
<b>Frais du personnel chargé du nettoyage et de l'entretien des parties communes</b>	- id - (V. <a href="#">n° 100 s.</a> ).
<b>Gardiennage de l'immeuble</b> (salaires, charges sociales, dépenses afférentes au local du gardien ou concierge).	Répartition d'après les tantièmes de copropriété entre les lots bénéficiant du service du gardiennage (V. <a href="#">n° 96 s.</a> ).
<b>Gros oeuvre de l'immeuble</b> (entretien, réparation et réfection des parties communes).	Répartition entre tous les copropriétaires d'après les tantièmes de copropriété.
<b>Ravalement</b>	<p>Répartition comme ci-dessus.</p> <p>Le règlement de copropriété peut exempter les lots non concernés par un ravalement ; chaque copropriétaire supporte le coût du ravalement et des peintures portant sur ses parties privatives (volets, persiennes, fenêtres...) sous réserve des clauses du règlement (V. <a href="#">n° 55 s.</a> ).</p>
<b>Terrasses</b> (entretien, réparation et réfection).	Répartition entre tous les copropriétaires d'après les tantièmes de copropriété ; si la terrasse fait l'objet d'un droit privatif de jouissance, son bénéficiaire doit supporter les frais de revêtement comme les balcons (V. n° xx).
<b>Vide-ordures</b>	Répartition selon les tantièmes de copropriété (V. <a href="#">n° 169 et 170</a> ).

<b>CHARGES</b>	<b>RÉPARTITION</b>
(gainés et local-poubelles).	
<b>VMC</b>	Comme pour le chauffage, les frais sont à répartir en fonction de l'utilité procurée à chaque lot ( <i>V. <a href="#">n° 174</a></i> ).
<b>Voies de circulation intérieure</b> (maintenance, éclairage).	Répartition entre tous les copropriétaires d'après les tantièmes de copropriété.
(1) Sous réserve de clauses particulières dispensant certains lots de participer aux charges n° 52 s.	