

CHARGES COMMUNES.Modification de la répartition par l'assemblée générale

Ancien adjoint au directeur juridique de la SNCF

Actualisé par Moussa Thioye

Professeur à l'université Toulouse 1 Capitole, Membre de l'IEJUC partition par l'assemblée générale

JurisClasseur Copropriété -Fasc.72
Première publication : 13 septembre 2022

- La répartition des charges ne peut être modifiée que par un vote à l'unanimité, sauf les quelques cas exceptionnels prévus par la loi (V. n° 4).
- La rigidité du principe d'unanimité est assouplie par la loi pour tenir compte des modifications intervenues dans la consistance des parties communes ou des parties privatives, ainsi que dans l'usage des lots ; la modification peut alors être décidée à la majorité de l'article 25 ou de l'article 26 de la loi, selon le cas (V. n° 19).
- Le changement d'usage d'une partie privative n'implique pas nécessairement une modification de la répartition des charges ; il faut que ce changement ne soit pas conforme au règlement de copropriété ou qu'il entraîne une aggravation des charges communes (V. n° 40).
- En cas de division d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre les nouveaux lots doit être soumise à l'approbation de l'assemblée générale (V. n° 32).
- Si l'assemblée générale s'abstient de modifier la répartition des charges dans les éventualités prévues par la loi, un copropriétaire peut saisir le tribunal qui sera chargé de procéder à cette nouvelle répartition (V. n° 65).
- Si la nouvelle répartition a été établie sur des critères contraires à la loi, la décision de l'assemblée générale peut faire l'objet d'un recours en nullité qui n'est pas soumis au délai habituel de deux mois prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi (V. n° 74).
- Avant son abrogation par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, l' article 49 de la loi du 10 juillet 1965 , créé par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et modifié par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, prescrivait la mise à jour des anciens règlements pour les mettre en harmonie avec la législation en vigueur ; l'assemblée générale pouvait y procéder à la seule majorité relative de l'article 24 de la loi (V. n° 17 et 75).

I. Généralités

A. Principes fixés par la loi du 10 juillet 1965

§ 1 Reprenant la solution indiscutée sous l'empire de la législation antérieure, la loi du 10 juillet 1965 affirme, à son article 11, alinéa 1er, le principe selon lequel "*la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires*" (le pouvoir ainsi exclusivement dévolu à l'assemblée générale).

La répartition initiale des charges a incontestablement un caractère conventionnel ; à ce titre, le législateur n'a fait que la soumettre au droit commun des contrats, notamment à la règle des articles 1103 et 1193 du Code civil, selon laquelle les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits et ne peuvent être modifiés ou révoqués que du consentement mutuel des parties ou pour les causes que la loi autorise.

§ 2 Cependant, les auteurs de la loi ont bien été conscients que l'intangibilité d'une répartition de charges communes, quelles que soient les circonstances, aurait présenté de graves inconvénients étant donné que l'unanimité requise pour modifier une répartition est la plupart du temps impossible à recueillir, les copropriétaires susceptibles d'avoir à supporter des charges plus lourdes qu'auparavant étant rarement enclins à donner leur consentement. Un tel blocage aurait risqué de générer des situations conflictuelles permanentes en présence de répartitions pénalisant injustement certains copropriétaires lorsqu'elles ne sont pas conformes aux prescriptions impératives de l'article 10 de la loi (*V. JCl. Copropriété, fasc. 71 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 92-20*).

En outre, il ne fallait pas perdre de vue que l'immeuble en copropriété ne reste pas nécessairement figé soit dans ses structures matérielles, soit dans ses conditions d'utilisation ; les aménagements ou transformations qui peuvent être apportés en ce domaine sont de nature à justifier une adaptation de la répartition initiale aux nouvelles circonstances.

§ 3 Tous ces divers facteurs ont alors été pris en considération pour admettre des tempéraments au principe de l'unanimité. Le législateur a donc introduit deux catégories de dérogations :

- l'une concerne les trois cas exclusifs dans lesquels l'assemblée générale est habilitée à modifier la répartition des charges communes par décision prise selon un vote simplement majoritaire, sachant que, à défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les deux premiers de ces cas, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire : *primo*, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité ; *secundo*, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24 ; *tertio*, est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires la décision concernant la modification de la

répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 11, al. 1er et 2 et art. 25, e. - V. n° 22*) ;

- l'autre investit l'autorité judiciaire du pouvoir de modifier une répartition de charges soit parce qu'elle a un caractère lésionnaire à l'égard d'un ou de plusieurs copropriétaires, soit parce qu'elle a été faite en violation des règles d'ordre public de l'article 10 de la loi relatif aux bases de calcul des charges incombant à chacun ; il s'agit pour le juge de se substituer aux parties en vue d'arrêter une nouvelle répartition qui soit strictement conforme aux critères légaux, dans le cadre d'une action en révision judiciaire (*L. n° 65-557 ; 10 juill. 1965, art. 12*), ou d'une action tendant à faire déclarer non écrites des stipulations du règlement de copropriété contraires aux prescriptions légales (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 43*).

Cette dernière catégorie de modification de la répartition des charges fait l'objet du fascicule suivant.

B. Portée du principe de l'unanimité

1° Intervention de l'assemblée générale

§ 4 En dehors des exceptions limitativement prévues par la loi (*V. n° 14*), l'unanimité est toujours indispensable pour qu'une répartition de charges soit valablement modifiée (*Cass. 3e civ., 22 mars 1995 : Loyers et copr. 1995, comm. 334 . - Cass. 3e civ., 9 déc. 1987 : Loyers et copr. 1988, comm. 38 . - CA Paris, 18 juin 1997 : JurisData n° 1997-021741. - CA Paris, 16 déc. 1999, n° 1998/13541 : JurisData n° 1999-103843. - CA Paris, 22 févr. 2001, n° 1999/19099 : JurisData n° 2001-136042. - CA Paris, 25 sept. 2002, n° 2001/07505 : JurisData n° 2002-190270. - CA Paris, 10 nov. 2005, n° 05/01247 : JurisData n° 2005-286083. - CA Aix-en-Provence, 6 avr. 2007 : JurisData n° 2007-337078. - CA Paris, 15 mars 2007, n° 06/11267 : JurisData n° 2007-328590*).

Il ne peut y avoir de modification tacite de la répartition : une décision expresse adoptée en assemblée générale est indispensable, l'approbation des comptes n'ayant aucune conséquence à cet égard (*Cass. 3e civ., 3 oct. 1991 : Loyers et copr. 1992, comm. 244 . - Cass. 3e civ., 25 nov. 2003 : Administrer mars 2004, n° 364*).

Ainsi, la décision par laquelle l'assemblée générale rejette une motion, tendant à faire appliquer le mode de répartition des charges prévu au règlement de copropriété ayant pour effet l'adoption d'un mode de répartition des charges contraire à ce règlement, ne peut être valablement prise qu'à la condition d'être votée à l'unanimité en vertu de l'article 11 de la loi (*CA Versailles, 11 mars 1985 : JurisData n° 1985-040949*).

Il en est de même s'il s'agit de mettre la répartition en conformité avec une pratique ancienne (*CA Paris, 22 févr. 2001, n° 1999/19099 : JurisData n° 2001-136042*), de décider la refonte du règlement de copropriété (*CA Paris, 16 déc. 1999 : D. 2000, somm. p. 212*) ou de mettre des charges communes au compte de certains copropriétaires (*CA Aix-en-Provence, 6 avr. 2007, n° 05/01662 : JurisData n° 2007-337078*).

§ 5 Le principe est fréquemment rappelé en matière de chauffage collectif : lorsqu'un copropriétaire renonce à bénéficier de ce service et installe un chauffage individuel dans ses parties privatives, il doit néanmoins continuer à payer sa quote-part de chauffage telle que prévue dans l'état de répartition des charges tant que celle-ci n'aura pas été modifiée à l'unanimité par l'assemblée générale (*V. jurispr. citée au JCl. Copropriété, fasc. 71 ou au JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 92-20*).

§ 6 L'assemblée générale ne peut décider sans l'unanimité de remplacer un système de répartition des charges de chauffage d'après la surface de chauffe prévu au règlement de copropriété par un mode différent, par exemple d'après la surface ou le volume des locaux (*CA Paris, 23e ch., 25 avr. 1975 : Gaz. Pal. 1977, I, somm. p. 128*. - *CA Paris, 28 mars 1983 : JurisData n° 1983-022161*).

§ 7 Une assemblée générale ne peut pas, sans cette unanimous, décider de répartir les dépenses de réfection de la terrasse de l'un des bâtiments de la copropriété entre les seuls copropriétaires de ce bâtiment alors que le règlement de copropriété prévoyait la répartition des charges d'entretien et de réparation des bâtiments entre tous les copropriétaires (*CA Paris, 22 sept. 1989 : Loyers et copr. 1989, comm. 496*).

Une assemblée générale ne saurait, sous le couvert d'une décision de modification du règlement de copropriété votée à la majorité de l'article 26 de la loi, modifier la répartition initiale des charges (*Cass. 3e civ., 18 févr. 2004, n° 02-17.470 : JurisData n° 2004-022384* ; *Loyers et copr. 2004, comm. 75. - CA Paris, 11 déc. 2013, n° 11/17794 : JurisData n° 2013-028887* ; *Loyers et copr. 2014, comm. 127*).

§ 8 Si une répartition des charges ne convient pas à un copropriétaire, il lui appartient d'en saisir l'assemblée générale qui ne peut la modifier que par un vote unanime (*CA Lyon, 26 mai 1993 : JurisData n° 1993-045586*).

§ 9 L'exigence de l'unanimité demeure, quand bien même le règlement de copropriété prévoit la faculté, pour l'assemblée générale, de procéder à une modification de la répartition des charges par un vote simplement majoritaire.

Ainsi, la résolution d'une assemblée générale qui décide, usant en cela de la faculté offerte par le règlement de copropriété, de ventiler les frais de chauffage central suivant la surface de chauffe des radiateurs, à la majorité des voix, constitue une modification de la répartition des charges préexistantes. Une telle résolution exige l'unanimité des copropriétaires, par application de l'article 11 de la loi qui est une règle d'ordre public ; la clause du règlement autorisant la majorité simple doit être en conséquence réputée non écrite, conformément aux dispositions de l'article 43 de la loi susvisée.

Il convient de déclarer nulle la résolution d'une assemblée générale fondée sur une clause sans valeur alors qu'elle n'a pas réuni l'unanimité exigée par la loi (*CA Paris, 25 avr. 1975 : Gaz. Pal. 1977, I, somm. p. 128*, confirmé par *Cass. 3e civ., 8 févr. 1977 : JCP G 1979, II, 19068*).

§ 10 Ne peut être adoptée qu'à l'unanimité la décision de mettre à la charge du copropriétaire défaillant les frais de relance et de poursuites ou justifiés par sa carence car elle implique une modification de la répartition de charges communes prévue au règlement de copropriété (*CA Paris, 23e ch., 25 oct. 1991 : JurisData n° 1991-023480*) ; d'ailleurs, une telle clause ne pourrait recevoir application que dans les conditions requises par l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 (*V. JCl. Copropriété, fasc. 75-10 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 92-51*).

L'assemblée ne peut davantage décider sans l'unanimité de tenir pour nulle et non avenue (sic) une clause du règlement de copropriété stipulant une répartition de charges contraire à la loi, seule une décision de justice pouvant constater cette sanction (*CA Aix-en-Provence, 13 nov. 1990 : JurisData n° 1990-052141*).

§ 11 La situation est évidemment différente lorsque l'assemblée générale se borne à entériner des dispositions qui n'impliquent pas de sa part une véritable décision portant modification d'une répartition de charges.

Tel est le cas :

- de l'acceptation d'une nouvelle répartition homologuée par jugement d'un tribunal (*CA Paris, 1er juin 1993 : RD imm. déc. 1993, p. 540*) ;
- de l'adoption du relevé des surfaces de chauffe des radiateurs devant servir de bases de répartition des dépenses du chauffage collectif prévues au règlement de copropriété (*Cass. 3e civ., 27 févr. 1991 : Loyers et copr. 1991, comm. 229 ; RD imm. juin 1991, p. 254 . - CA Paris, 12 sept. 2012, n° 09/22262 : JurisData n° 2012-021608 ; Loyers et copr. 2013, comm. 22*) ;
- de la résolution de l'assemblée générale qui s'analyse en un simple rappel du règlement de copropriété à propos de la répartition des charges (*CA Paris, 28 nov. 2002, n° 2002/09457 : JurisData n° 2002-196250*).

§ 12 La règle de l'unanimité ne s'applique pas lorsque la répartition des charges figurant dans le règlement de copropriété n'est pas conforme aux règles d'ordre public posées par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965. Il a ainsi été jugé, après que l'ancienne grille de répartition des charges eut été annulée, que l'assemblée générale a pu valablement établir une nouvelle grille de répartition des charges de l'ascenseur de service à la majorité de l'article 26 de la loi (majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix) (*CA Versailles, 5 déc. 2011, n° 10/06157 : JurisData n° 2011-027929 ; Loyers et copr. 2012, comm. 218*).

De même, il a été jugé que la décision de l'assemblée générale de réintégrer dans les charges communes générales les détournements des promoteurs puis d'y affecter les dépenses relatives à la poursuite de la restauration des parties communes ne constitue pas une modification de la répartition des charges prévue au règlement de copropriété (*Cass. 3e civ., 5 déc. 2007, n° 07-11.188 et 07-11.204, FS-P+B : JurisData n° 2007-041778 ; Loyers et copr. 2014, comm. 42*).

Il a également été jugé qu'il n'apparaît pas que, en décidant d'appliquer un forfait de 30 mètres cubes annuel de consommation d'eau chaude aux copropriétaires qui n'auraient pas fait relever leurs compteurs, l'assemblée générale ait voulu modifier pour ces copropriétaires la répartition des charges en cause ; une telle décision, prise à l'occasion de l'approbation des comptes sans avoir fait l'objet d'une inscription à l'ordre du jour ne peut, en dépit d'un libellé imparfait, s'interpréter comme une simple mesure de gestion permettant de pallier la carence des copropriétaires concernés en leur faisant payer un acompte forfaitaire à valoir sur leur consommation afin que celle-ci ne soit pas supportée par les seuls copropriétaires dont les comptes peuvent être relevés ; la décision en cause n'a donc pas modifié la répartition des charges d'eau chaude et a pu être adoptée à la seule majorité de l'article 24 de la loi (*CA Paris, 28 févr. 1990 : Loyers et copr. 1990, comm. 236*).

§ 13 Il semble que la jurisprudence actuelle tende à admettre que la modification de la répartition des charges puisse être décidée sans l'unanimité lorsqu'il s'agit de la mettre en concordance avec les nouvelles réglementations d'ordre public, notamment dans le domaine des économies d'énergie.

Ainsi, l'installation de compteurs d'eau chaude a justifié le remplacement de la répartition des dépenses prévue au règlement de copropriété par les nouvelles règles édictées par le Code de la construction et de l'habitation par un vote majoritaire (*Cass. 3e civ., 17 nov. 2004, n° 03-10.002 : JurisData n° 2004-025663*).

De même, l'unanimité a été écartée pour modifier la répartition des charges d'ascenseur pour la mettre en harmonie avec la réglementation actuelle (*Cass. 3e civ., 2 oct. 2012 : Administrer janv. 2013, p. 56*).

Pour la mise en concordance des règlements avec les textes législatifs et réglementaires, *V. n° 75*.

2° Détermination de l'unanimité

§ 14 Il résulte de l'article 11 de la loi que, lorsqu'il exige "*l'unanimité des copropriétaires*", celle-ci doit logiquement s'entendre de l'unanimité de tous les copropriétaires, qu'ils soient présents, représentés ou absents lors de l'assemblée générale ; l'unanimité requise par la loi pour modifier la répartition des charges n'est donc pas celle des seuls copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (*Cass. 3e civ., 26 févr. 1975 : JCP 1975, II, 18021, note Guillot. - CA Paris, 16 déc. 1999, n° 1998/13541 : JurisData n° 1999-103843. - CA Paris, 25 sept. 2002, n° 2001/07505 : JurisData n° 2002-190270*).

§ 15 Rappel des conséquences de l'expiration du délai de recours prévu à l'article 42, alinéa 2. Les copropriétaires opposants ou défaillants qui n'ont pas saisi le tribunal dans le délai de deux mois visé à l'article 42, alinéa 2, de la loi ne peuvent plus critiquer les décisions prises par l'assemblée générale ; celles-ci sont désormais définitives et ne sont plus susceptibles d'être remises en cause, quelle que soit la gravité de l'irrégularité dont elles seraient atteintes (*V. JCl. Copropriété, fasc. 87-20 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 98-20*). Il s'ensuit qu'une délibération d'assemblée générale modifiant une répartition de charges sans que l'unanimité requise ait été obtenue peut néanmoins s'imposer à tous les copropriétaires, faute d'avoir fait l'objet d'une action en nullité dans le délai imparti sur le fondement de l'article 42, alinéas 2 et 3, de la loi (*CA Paris, 7 déc. 2011, n° 10/10655 : JurisData n° 2011-027921*).

Cela dit, il a été jugé que le délai de 2 mois pour contester une décision d'assemblée générale ne s'applique pas à l'égard d'une résolution modifiant irrégulièrement une répartition des charges, s'agissant d'une action relative aux clauses réputées non écrites (*Cass. 3e civ., 27 sept. 2000, n° 98-22.792 : JurisData n° 2000-006034 ; Loyers et copr. 2000, comm. 279 et la note ; JCP N 2001, p. 89, note D. Sizaire. - V. n° 74*).

3° Cas particulier des avances et provisions

§ 16 Les avances ou provisions demandées aux copropriétaires pour alimenter la trésorerie du syndicat et lui permettre de faire face aux dépenses de la copropriété ne constituent pas, du point

de vue des critères de répartition, des charges communes au sens de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 ; leur versement reste exigible même si elles ne sont pas réparties selon les règles convenues dans le règlement de copropriété pour ces charges communes. Ainsi, les copropriétaires ne pourraient prétendre que les appels de fonds effectués en fonction des tantièmes de copropriété pour la couverture de dépenses concernant des services collectifs et éléments d'équipement commun impliqueraient une modification de la répartition des charges nécessitant l'unanimité (*V. Cass. 3e civ., 10 juin 1970 : JCP G 1970, II, 16465 . - Cass. 3e civ., 9 juill. 1997, n° 95-16.672 : JurisData n° 1997-003267 ; Loyers et copr. 1997, comm. 270 . - Bouyeure, L'administration de la copropriété, éd. Moniteur 1978, p. 35 . - V. JCl. Copropriété , fasc. 74 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 92-50*).

4° Incidences de l'ancien article 49 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi SRU du 13 décembre 2000

§ 17 Avant son abrogation par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, l' article 49 de la loi du 10 juillet 1965 , créé par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et modifié par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, prévoyait ceci :

L'assemblée générale adopte, à la majorité prévue à l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété sera effectuée au droit fixe.

Le texte s'appliquait aux répartitions de charges figurant dans les règlements, antérieures à la loi du 10 juillet 1965, qui pouvaient être contraires aux dispositions actuelles de l'article 10 déterminant de manière impérative les critères à prendre en compte pour la répartition desdites charges entre les lots de la copropriété.

§ 18 Dès lors, par dérogation à l'article 11 de la loi, l'assemblée générale était habilitée à décider, à la seule majorité de l'article 24, de modifier la répartition antérieure dans la mesure où il s'agissait seulement des erreurs de calcul, sans toucher aux bases mêmes de répartition (*Rép. min. : JOAN 22 sept. 2003, p. 7294 et 24e Recommandation de la Commission relative à la copropriété, JCl. Copropriété, fasc. 30*).

Cela dit, il semble que l'article 49, qui avait été interprété très strictement (*V. CA Paris, 11 déc. 2013 : Loyers et copr. 2014, comm. 127*) et dont l'application n'avait pas un caractère obligatoire, n'avait pas été beaucoup utilisé par les syndicats de copropriété, compte tenu de la complexité de sa mise en oeuvre.

Voir à ce propos, Adaptations des règlements de copropriété anciens et répartition des charges, par J. R. Bouyeure (*Administrer juill. 2001, p. 16*), P. Capoulade, Les adaptations du règlement de copropriété (*Administrer févr. 2002, p. 8 et s.*), J. Lafond, La loi sur la solidarité et le renouvellement urbains du 13 décembre 2000 et la pratique notariale de la copropriété (*JCP N 2001, p. 767*), G. Vigneron, La grande toilette des règlements de copropriété (*Loyers et copr. avr. 2002, chron. p. 5*), Ch. Atias, L'adaptation du règlement de copropriété (*Inf. rap. copr. oct. 2011, p. 30*).

II. Modifications dispensées d'un vote unanime

A. Cas d'application

§ 19 Les éventualités où l'assemblée générale des copropriétaires se voit conférer par la loi le pouvoir de modifier la répartition des charges communes en dehors de la règle de l'unanimité sont au nombre de trois :

- lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition décidés par l'assemblée générale rendent la modification nécessaire (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 11, al. 1er*) ;
- lorsqu'un lot est aliéné en une ou plusieurs fractions (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 11, al. 2*) ;
- lorsque le changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives impose une telle modification (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 25, e*).

Cette énumération datant de 1965 a été élargie par la suite pour les motifs énoncés *supra* n° 13.

En outre, bien que la loi ne l'ait pas expressément prévu, la création de syndicats secondaires au sein d'une même propriété implique une spécialisation des charges par bâtiment.

§ 20 L'assemblée générale, ainsi investie d'un pouvoir exorbitant du droit commun en matière conventionnelle, ne peut l'exercer qu'en conformité avec les règles fixées par la loi. Le statut de la copropriété a donc institué un contrôle juridictionnel soit pour permettre au juge de se substituer à l'assemblée générale si cette dernière négligeait ou refusait de procéder à la modification de la répartition des charges dans les éventualités qui la rendent nécessaire, soit pour censurer une décision de modification qui ne respecterait pas les critères légaux dans la nouvelle répartition (*V. L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 11, al. 3 : à défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus aux deux alinéas 1er et 2, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire*).

1° Modification rendue nécessaire par l'exécution de travaux ou par des actes d'acquisition et d'aliénation

§ 21 Selon l'article 11, alinéa premier, de la loi :

Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

a) Opérations concernées

§ 22 La loi impose trois conditions pour que la répartition des charges puisse être modifiée par l'assemblée générale des copropriétaires sans avoir à respecter la règle de l'unanimité.

Il faut tout d'abord que soient décidés :

- tantôt l'exécution de travaux d'amélioration au sens de l'article 30 de la loi (tels que la transformation d'éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux), de travaux visés à l'article 25 modifié (travaux de caractère obligatoire, travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre, travaux de mise en conformité, installation ou modification d'antennes collectives, etc.), de travaux de surélévation ou de construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 35*) ou encore de travaux entrepris aux frais de certains copropriétaires et affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 25, b*) ;
- tantôt la conclusion d'actes d'acquisition ou d'aliénation de parties communes en application des articles 25, *d*, et 26, *a*, de la loi (achat ou cession de terrains, constitution sur l'immeuble en copropriété de servitudes dont les effets seraient plus sensibles à l'égard de certains lots, ou aliénation du droit de surélévation).

§ 23 Il faut ensuite que l'opération justifiant la modification de la répartition des charges (travaux, acquisition ou aliénation) ait été régulièrement décidée ou autorisée par l'assemblée générale (*Cass. 3e civ., 29 oct. 1984 : Administrer mai 1985, p. 37 , note Guillot ; JCP G 1985, IV, 12 . - Cass. 3e civ., 21 juin 2005 : Administrer oct. 2005, p. 57 . - CA Paris, 23e ch., 8 avr. 1986, Synd. copr . 3, rue J. Robert à Paris c/ Déduit. - CA Paris, 6 nov. 2008 : JurisData n° 2008-372668*).

Cette condition s'explique aisément : une opération engagée dans des conditions irrégulières par le syndicat ou un copropriétaire ne saurait avoir pour conséquence d'imposer une quelconque modification de la répartition.

§ 24 Il faut enfin que les travaux, acquisitions ou aliénations aient une incidence certaine et directe sur la répartition initiale des charges communes nécessitant sa modification (*CA Paris, 8e ch., 13 mai 1985 : JurisData n° 1985-022785*, à propos de travaux de ravalement de l'immeuble considérés comme insusceptibles d'entraîner une modification des bases de répartition des charges).

Il a ainsi jugé qu'a été adoptée à la double majorité de l'article 26 de la loi la modification de la répartition des charges rendue nécessaire par l'acquisition d'une cave affectée en local de machinerie ascenseur. Il importait peu que le projet soumis à l'assemblée eût visé à tort l'unanimité qui n'était pas exigée puisque l'acquisition de la partie privative dont il s'agissait n'imposait pas à un ou à d'autres copropriétaires une modification à la destination de ses (ou leurs) parties privatives. L'assemblée n'était nullement liée par l'indication erronée affectant le projet de résolution (*CA Paris, pôle 4, 2e ch. 12 oct. 2011, n° 10/11534 : JurisData n° 2011-022875 ; Loyers et copr. 2012, comm. 53*).

§ 25 Pour ce qui concerne les charges relevant de l'article 10, alinéa 2, de la loi (*V. JCl. Copropriété, fasc. 70 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 92-10*), il est vrai que la condition susmentionnée ne paraît devoir être satisfaite que dans des cas très limités. En effet, l'accroissement - comme à

l'inverse la diminution - des parties communes d'un immeuble n'a pas, normalement, d'incidence directe sur la répartition des dépenses de cette catégorie puisque les valeurs relatives des parties privatives en fonction desquelles cette répartition est faite demeurent en principe inchangées.

Par exemple, la cession d'un terrain dépendant d'une copropriété ou la construction d'un nouveau local à usage collectif ne doit pas entraîner de conséquences de ce point de vue.

Comme éventualité de nature à entraîner une modification de répartition, on peut citer la création de nouveaux locaux à usage privatif par surélévation d'un immeuble existant ou construction sur un terrain disponible, car ces locaux devront être affectés de tantièmes de copropriété, donc de tantièmes de charges communes générales, entraînant une réduction corrélative des quotes-parts affectées aux lots d'origine.

La constitution d'une servitude au profit d'un fonds voisin est susceptible d'affecter plus particulièrement la situation d'un lot dont la valeur relative se trouverait de la sorte péjorée et justifierait une minoration de sa quote-part de charges.

§ 26 Pour les charges afférentes aux services collectifs et éléments d'équipement communs, la réalisation de travaux et les actes d'acquisition ou d'aliénation apparaissent davantage de nature à justifier une modification de leur répartition.

Il est d'abord certain que l'installation de nouveaux éléments, tels qu'un ascenseur ou le chauffage central, impose la création d'une catégorie particulière de charges pour fixer la contribution de chacun dans les dépenses de fonctionnement et de réparation de ces éléments.

Lorsqu'il s'agit de transformer un élément d'équipement préexistant, une modification de la répartition de ses dépenses peut également s'avérer nécessaire, par exemple en cas de substitution à un mode de chauffage ancien d'un autre plus moderne ; de même, l'arrêt de l'ascenseur à des étages jusqu'alors non desservis ou sa prolongation dans les nouveaux étages d'un immeuble surélevé justifie une révision des charges.

Dans une copropriété importante comprenant plusieurs bâtiments, des services collectifs ou éléments d'équipement communs peuvent être réservés non plus à l'usage de tous les lots mais à certains d'entre eux seulement ; il devient alors nécessaire de modifier la répartition antérieure pour que les lots ne devant plus retirer d'utilité objective des services ou éléments d'équipement en cause soient à l'avenir dispensés d'en supporter les frais.

§ 27 Actes de disposition

L'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 26 de la loi, modifier la répartition des charges rendue nécessaire du fait d'une acquisition ou aliénation de terrains ou d'une partie commune au profit d'un copropriétaire (*CA Paris, 24 sept. 1997 : Loyers et copr. 1998, comm. 51*) ou encore de la cession d'un droit de construire ou de surélever.

De même, la cession d'un droit de jouissance privative sur une partie commune au profit d'un copropriétaire justifie la détermination de nouveaux millièmes de charges sur les lots de ce copropriétaire (*CA Paris, 10 déc. 1992 : Loyers et copr. 1993, comm. 147. - V. également JCl. Copropriété, fasc. 67 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 91-49*).

§ 28 Vérandas

Il est possible de distinguer, de manière schématique, deux hypothèses. D'abord, le règlement de copropriété peut définir les loggias comme des parties privatives. Dans ce cas, le copropriétaire qui souhaite y faire réaliser des travaux de fermeture doit en demander l'autorisation à l'assemblée générale. De tels travaux sont, en effet, de nature à affecter la façade, partie commune de l'immeuble, ou l'aspect extérieur de celui-ci. À condition qu'ils soient conformes à la destination de l'immeuble, ils doivent être autorisés par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, ainsi que le prévoit l'article 25, b de la loi du 10 juillet 1965. Ces travaux individuels ne peuvent avoir aucune incidence sur les modalités de répartition des charges collectives tant générales de l'immeuble que spécifiques au chauffage, déterminées selon les critères fixés par le règlement de copropriété. Ensuite, le règlement peut préciser que les loggias sont des parties communes. Ainsi, la réalisation collective de travaux de fermeture de celles-ci, à condition qu'ils soient, eux aussi, conformes à la destination de l'immeuble, constitue une amélioration dont la décision doit être prise conformément aux dispositions des articles 30 et 26 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix. La répartition du coût de ces travaux et celle des dépenses d'entretien des parties communes ainsi transformées doivent être calculées comme le prévoit l'article 30 de la loi en ses deuxième et troisième alinéas. Toutefois, en ce qui concerne les charges de chauffage, la diminution de la consommation générale d'énergie au sein de la copropriété, pouvant résulter de ces travaux, n'implique pas que les principes mêmes de répartition de ces charges soient modifiés (*Rép. min. : JOAN 19 oct. 1987, p. 5814*).

La solution doit être identique à propos de l'aménagement de loggias.

b) Bases de la nouvelle répartition

§ 29 Bien que la loi ne le précise pas, il ne fait pas de doute que la modification de la répartition des charges doit être opérée en se référant aux critères fixés par l'article 10, c'est-à-dire soit d'après l'utilité objective que les différents lots doivent retirer des services collectifs et éléments d'équipement communs créés, modifiés ou transformés, soit en fonction des nouvelles valeurs relatives desdits lots lorsque sont en cause les charges ayant trait à l'entretien, à la conservation et à l'administration des parties communes.

c) Majorité requise

§ 30 Pour que la modification de répartition des charges soit valablement décidée, il faut qu'elle soit votée par l'assemblée générale à la même majorité que celle requise pour autoriser l'exécution des travaux ou les actes d'acquisition ou d'aliénation qui la rendent nécessaire.

Ainsi, pour les travaux d'amélioration visés à l'article 30 de la loi, leur exécution exige la double majorité prévue à l'article 26. Le même article 30 prend d'ailleurs soin de préciser, dans son troisième alinéa, que l'assemblée générale "*fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés*" (*CA Paris, 31 oct. 2002, n° 2002/06479 : JurisData n° 2002-194775*).

Quant aux travaux réalisés aux frais de certains copropriétaires sur autorisation de l'assemblée générale dans le cadre de l'article 25, b, de la loi (*V. JCl. Copropriété, fasc. 99 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 97-40*), la modification qu'ils rendraient nécessaire peut être décidée à la majorité prévue audit article 25 (*V. CA Paris, 23e ch., 25 févr. 1986 : JurisData n° 1986-022239*).

Il est rappelé que l'installation d'un chauffage individuel ne constitue pas un motif de modification de la répartition des charges de chauffage collectif, laquelle requiert en l'occurrence un vote unanime (*V. n° 5*).

§ 31 Pour ce qui concerne les acquisitions ou aliénations de parties communes, la majorité exigée pour modifier la répartition des charges sera, selon le cas, celle prescrite par l'article 25 ou par l'article 26 de la loi (*majorité absolue ou double majorité. - V. JCl. Copropriété, fasc. 86 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 95-30*).

2° Modification résultant de l'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot

§ 32 La loi dispose qu'" *en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24*" (art. 11, al. 2).

En l'occurrence, l'assemblée générale n'est pas appelée à modifier elle-même la répartition en cause, mais seulement à l'approuver ou à la rejeter. Cela tient au fait que la division d'un lot par son propriétaire est une opération qui n'intéresse que ce lot, sans incidence directe à l'égard des autres. En effet, le lot primitif, divisé en une ou plusieurs fractions par le moyen d'une vente, d'une donation, d'un partage ou d'un legs, va se trouver remplacé par de nouveaux lots à chacun desquels seront affectés des millièmes de charges dont le total doit être égal au nombre de millièmes qui avaient été attribués au lot initial (*V. TGI Lyon, 30 nov. 1967 : AJPI 1968, p. 687, note Cabanac*).

Ces particularités justifient l'exigence d'une majorité moins élevée que dans les éventualités précédentes : l'approbation est acquise à la majorité simple de l'article 24 de la loi (majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance).

§ 33 Dès lors qu'il y a une division de lot, la modification de la répartition des charges doit être soumise à l'approbation de l'assemblée générale peu important que le total des quotes-parts des nouveaux lots soit égal à celui du lot dont ils sont issus (*Cass. 3e civ., 11 oct. 1995 : Loyers et copr. 1996, comm. 41 . - CA Paris, 14 mars 2002, n° 2001/16180 : JurisData n° 2002-173295*).

Si l'assemblée générale peut statuer à la majorité simple de l'article 24, c'est à la condition qu'il s'agisse bien d'approuver une répartition de charges entre les nouveaux lots ; tel n'est pas le cas d'une résolution ayant pour effet de modifier la répartition des charges entre l'ensemble des copropriétaires (*Cass. 3e civ., 22 mars 1995, n° 93-15.614 : JurisData n° 1995-001775 ; Loyers et copr. 1995, comm. 334 . - CA Paris, 7 mai 2009 : JurisData n° 2009-377905 ; Loyers et copr. 2010, comm. 34*).

§ 34 L'intervention de l'assemblée générale est subordonnée à la condition que la répartition des charges entre les fractions séparées d'un lot n'ait pas déjà été fixée par le règlement de copropriété. Celui-ci doit-il préciser les quotes-parts de charges incomptant aux futurs lots ou peut-il se borner à mentionner les bases de répartition entre eux ? La question reste discutée (*V. Sizaire, Le statut de la copropriété des immeubles bâtis : JCP 1969, I, 2252, n° 87 . - J. Lafond et B. Stemmer, Code de la copropriété, Litec 2014, p. 150*).

§ 35 L'éventualité d'un refus de l'assemblée générale d'approuver la répartition est néanmoins susceptible d'engendrer des difficultés entre les intéressés. Aussi est-il préconisé de mentionner dans l'acte de vente que la répartition en cause reste subordonnée à l'approbation de l'assemblée générale et que le vendeur ne sera pas tenu à garantie vis-à-vis du ou des acquéreurs si ladite assemblée retenait une répartition différente plus onéreuse pour les acheteurs.

§ 36 Toujours est-il que, en s'abstenant, sans motif légitime, de donner suite à la demande d'approbation de la répartition des charges entre les fractions du lot divisé, l'assemblée générale peut engager sa responsabilité et être condamnée au paiement de dommages-intérêts envers le copropriétaire justifiant d'un préjudice consécutif à cette abstention.

§ 37 Si la nouvelle répartition des charges entre les fractions du lot subdivisé n'est pas fixée par le règlement de copropriété ou si elle n'est pas votée par l'assemblée, il appartient au tribunal judiciaire, en vertu de l'article 11, dernier alinéa, de la loi, de procéder à cette nouvelle répartition (*V. n° 66*) ; entre-temps, le syndic est fondé à recouvrer les charges sur les anciennes bases à l'encontre du copropriétaire qui a subdivisé son lot (*Cass. 3e civ., 6 oct. 1999 : JCP N 2000, p. 811*).

§ 38 Dans l'hypothèse où la division de lot serait interdite (*V. à ce sujet, JCl. Copropriété, fasc. 68-10 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 91-50*), l'assemblée générale serait en droit de refuser d'approuver la répartition des charges entre les fractions séparées du lot conventionnellement réputé indivisible, du moins tant que ladite assemblée n'aura pas consenti à la subdivision envisagée par le copropriétaire concerné (*Cass. 3e civ., 17 mars 1976 : JCP 1977, II, 18542 ; Gaz. Pal. 1976, 1, somm. p. 141 ; D. 1977, p. 688 ; Rev. loyers 1976, p. 342 ; Administrer oct. 1976, p. 31 . - Sur la division de lot, V. JCl. Copropriété, fasc. 68-10 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 91-50*).

§ 39 Si l'assemblée générale n'a pas été appelée à se prononcer sur la répartition des charges consécutive à la mutation, le tribunal judiciaire est habilité, en vertu de l'article 11, dernier alinéa de la loi, à arrêter cette nouvelle répartition. Mais il ne peut être valablement saisi que si l'assemblée générale avait été préalablement saisie de la question ; le recours judiciaire ne peut être que subsidiaire (*Cass. 3e civ., 4 janv. 2006, n° 04-15.723 et 04-15.749 : JurisData n° 2006-031523 ; Loyers et copr. 2006, comm. 65. - Cass. 3e civ., 6 oct. 1999, n° 98-10.924 : JurisData n° 1999-003386 ; Constr.-Urb. 2000, comm. 35 . - CA Paris, 9 févr. 1996 : Loyers et copr. 1996, comm. 225 . - CA Paris, 16 mai 2002, n° 2001/20877 : JurisData n° 2002-178458*), en l'absence d'autorisation, la participation des copropriétaires des lots divisés entraînerait la nullité des assemblées générales (*Cass. 3e civ., 2 févr. 2005 : Administrer mai 2005, p. 47*).

3° Modification rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives

a) Charges concernées

§ 40 Indépendamment des deux éventualités prévues par son article 11, la loi accorde à l'assemblée générale la faculté de décider "*la modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10... rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives*" (art. 25, e).

Contrairement aux modifications intervenant en application de l'article 11 (*V. n° 32 et s.*), celle dont il est question ici ne peut porter que sur la répartition des charges afférentes aux services collectifs et éléments d'équipement commun ; le changement d'usage ne saurait en aucun cas motiver une remise en cause des dépenses relatives à l'entretien, à la conservation et à l'administration des parties communes puisque, pour ces dernières charges, il ne doit pas être tenu compte de l'utilisation des lots (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 5. - CA Paris, 27 févr. 1987 : D. 1987, inf. rap. p. 84. - CA Versailles, 20 déc. 1990 : JurisData n° 1990-047797*).

§ 41 Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, fixées en proportion de la répartition des tantièmes de droits de propriété, évalués selon la valeur relative des lots sans égard à leur utilisation, ne peuvent donc être affectées par un changement qui serait apporté dans l'usage d'un lot ; seules les charges relatives aux services collectifs ou éléments d'équipement commun peuvent être modifiées par un tel changement (*Cass. 3e civ., 22 juill. 1998 : Administrer janv. 1999, p. 52 , note Capoulade. - Cass. 3e civ., 17 juill. 1996, n° 94-19.509 : JurisData n° 1996-003221 ; Loyers et copr. 1996, comm. 404*).

b) Notion de changement d'usage

§ 42 Pour que la répartition des charges puisse être modifiée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi - c'est-à-dire à la majorité des voix de tous les copropriétaires -, il faut qu'il y ait un "*changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives*".

Il convient d'entendre par-là que le copropriétaire d'un lot en change valablement la destination conventionnelle dans des conditions conformes au règlement de copropriété ; il est évident que si le changement d'affectation était contraire aux clauses du règlement sur l'usage des lots, l'assemblée générale devrait s'y opposer, sans que puisse se poser la question de la modification des charges.

§ 43 Sous cette réserve, il y a changement de l'usage des parties privatives au sens de l'article 25, e, de la loi lorsqu'un lot jusqu'alors réservé à l'habitation est affecté à l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale, ou inversement (*Rép. min. : JOAN 7 mars 1970 et 11 juill. 1970, p. 3399. - Cass. 3e civ., 17 juill. 1996 : Loyers et copr. 1996, comm. 404 . - Cass. 3e civ., 20 juin 2001, n° 00-10.476 : JurisData n° 2001-012936*).

§ 44 Lorsqu'un règlement de copropriété prévoit que, dans l'immeuble occupé bourgeoisement, l'exercice des professions libérales pourra être toléré et que les charges communes seront réparties en raison de la nature des choses communes, de leur affectation et de l'usage que seront appelés à en faire les différents copropriétaires, c'est à bon droit que le syndic d'une copropriété peut considérer que l'affectation par un copropriétaire, médecin, de son appartement en cabinet médical constitue un changement de l'usage d'une partie privative justifiant la modification de la répartition des charges. Cette modification de la répartition des charges peut être adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires conformément à l'article 25, e, de la loi du 10 juillet 1965 (*Cass. 3e civ., 20 juin 2001, n° 00-10.476 : JurisData n° 2001-012936 ; Administrer sept. 2001, p. 37*).

§ 45 Justifie une modification de la répartition des charges la transformation, par certains copropriétaires, de terrasses et patios en logements dès lors que la répartition initiale avait été faite en fonction de l'affectation, prévue dans le règlement de copropriété, des lots en cause à usage de terrasses et de patios (*CA Paris, 23e ch., 7 janv. 1985 : JurisData n° 1985-020399*).

L'agrandissement d'un appartement par l'incorporation de chambres de bonne emporte un changement de l'usage du lot justifiant la modification des charges d'ascenseur (*CA Paris, 10 mars 1986 : Inf. rap. copr. sept. 1986, p. 154*).

§ 46 En revanche, il n'y a pas " changement de l'usage de parties privatives " lorsque le copropriétaire ne fait qu'user de son lot en conformité des dispositions du règlement de copropriété ; il n'est évidemment pas possible de tenir compte des fluctuations intervenant dans l'occupation des locaux au gré des circonstances dès lors que le lot demeure affecté depuis l'origine à l'usage prévu et selon les modalités convenues lors de la création de la copropriété (*CA Aix-en-Provence, 10 nov. 1998 : D. 1999, somm. p. 314. - CA Paris, 6 mai 1998, n° 96/16105 : JurisData n° 1998-021120 ; Loyers et copr. 1998, comm. 276 . - CA Toulouse, 20 janv. 2003, n° 2002/00629 : JurisData n° 2003-204087*).

§ 47 La modification autorisée par l'article 25, e, de la loi doit être rendue nécessaire par un " changement " de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives. Tel n'est pas le cas lorsque l'accroissement de l'utilisation d'un service collectif ou élément d'équipement commun (en l'espèce l'ascenseur) est imputable au développement de l'activité exercée dès l'origine de la copropriété dans un lot ; cette situation n'est pas assimilable à un changement d'usage (*CA Paris, 12 janv. 2006, n° 05/04451 : JurisData n° 2006-290902 ; Loyers et copr. 2006, comm. 158*).

§ 48 L'article 25, e, de la loi est à l'évidence inapplicable dans le cas où il s'agit non d'un changement d'usage des parties privatives, mais du fonctionnement d'un équipement collectif (en l'occurrence l'installation de chauffage), l'objet de la décision critiquée étant que les copropriétaires qui réaliseront chez eux une installation de chauffage central individuel verront modifier, en conséquence, la répartition des charges de chauffage de l'immeuble, leur appartement se trouvant totalement isolé du chauffage collectif.

La situation créée ayant en fait abouti à la suppression d'un équipement collectif avec modification de la répartition des charges en dehors de l'unanimité requise par les dispositions d'ordre public de l'article 11 de la loi, l'assemblée a ainsi commis un abus de majorité, l'article 25, e, en particulier ne permettant pas à la majorité absolue de modifier la répartition des charges, dès lors qu'il ne s'agit pas en l'espèce d'un changement de l'usage d'une partie privative (*CA Paris, 6 juin 1984 : D. 1984, inf. rap. p. 408, confirmé par Cass. 3e civ., 26 nov. 1985 : Bull. civ. 1985, III, n° 156 ; Administrer juill. 1986, p. 38 , note Guillot ; Gaz. Pal. 1986, 2, somm. p. 326 ; JCP G 1986, IV, 55 ; D. 1986, inf. rap. p. 151*).

§ 49 La question se pose de savoir si la domiciliation d'une nouvelle entreprise dans un local d'habitation autorisée (*V. JCl. Copropriété, fasc. 65-10 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 91-10*) peut ou doit être regardé comme un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives et, ainsi, justifier l'application de l'article 25, e, de la loi.

L'installation du siège de l'entreprise dans un lot affecté à l'habitation en vertu du règlement de copropriété constitue, sans doute, un changement de l'usage des parties privatives. Mais sera-t-il opportun pour l'assemblée générale des copropriétaires de modifier la répartition des charges ? La

question est d'autant plus complexe et la réponse d'autant moins évidente que, si la domiciliation d'une personne physique peut être permanente depuis la réforme opérée par la loi n° 2003-6721 du 1er août 2003 , la durée maximale de domiciliation d'une personne morale ne peut ni excéder 5 ans à compter de la création de celle-ci, ni dépasser le terme légal, contractuel ou judiciaire de l'occupation des locaux (*V. C. com., art. L. 123-11-1, al. 2. - V. D. Tomasin et P. Capoulade, ss dir., La copropriété : Dalloz Action 2021/2022, n° 211.65 et s.*).

c) Nécessité d'une aggravation des charges consécutives au changement

§ 50 Le changement d'usage est en soi insuffisant pour motiver la modification de la répartition ; encore faut-il qu'il entraîne un accroissement de charges des services collectifs ou éléments d'équipement communs de l'immeuble (*CA Paris, 25 févr. 1999 : JurisData n° 1999-020415 ; Loyers et copr. 1999, comm. 225*). Ainsi, un local d'habitation transformé en un cabinet médical ou de dentiste implique normalement des dépenses d'ascenseur supplémentaires du fait de son utilisation par la clientèle.

L'aggravation susceptible de faire modifier la répartition suppose néanmoins qu'elle n'ait pas déjà été, au moins implicitement, admise par le règlement de copropriété en ses dispositions relatives à l'usage de lots. Par exemple, lorsque des locaux sont affectés à une activité professionnelle ou commerciale, il est accepté que leur copropriétaire reçoive une clientèle dont l'ampleur ne peut évidemment être ni prédéterminée, ni constante ; par suite, l'exercice d'une nouvelle activité professionnelle ou commerciale n'implique pas forcément une augmentation de charges imprévisible à l'époque où le règlement de copropriété est entré en vigueur (*CA Lyon, 5 déc. 1979 : D. 1980, inf. rap. p. 448*).

§ 51 En revanche, une assemblée générale peut valablement décider à la majorité de l'article 25 de la loi d'augmenter les charges d'ascenseur et d'escalier d'un lot dès lors que celui-ci est désormais affecté à l'usage de cabinet médical appelé à recevoir une importante clientèle qui pourra utiliser l'ascenseur et l'escalier (*Rép. min. n° 28775 : JOAN 25 sept. 1995, p. 4075*).

B. Décision de l'assemblée générale

§ 52 Lorsque l'une des éventualités prévues aux articles 11 et 25, e, de la loi se réalise, il appartient à l'assemblée générale, statuant à la majorité visée par ces textes, de se prononcer sur la modification de la répartition des charges étant rappelé que, en cas de changement dans l'usage de lots, seules les dépenses afférentes aux services collectifs et éléments d'équipement commun peuvent être remises en cause ; elle doit procéder à la nouvelle répartition en respectant les critères énoncés à l'article 10 de la loi (*V. Cl. Copropriété, fasc. 71 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 92-20*).

Une décision formelle de l'assemblée est nécessaire ; une nouvelle répartition ne saurait résulter implicitement de l'approbation des comptes de la copropriété (*Cass. 3e civ., 3 oct. 1991 : Loyers et copr. 1992, comm. 244 . - Cass. 3e civ., 25 nov. 2003, n° 02-14.119 : JurisData n° 2003-021263 ; Loyers et copr. 2004, comm. 36. - V. n° 4*).

Le règlement de copropriété ne peut prévoir la modification d'office des charges, par exemple en cas de changement d'affectation d'un lot (*CA Paris, 25 févr. 1999 : JurisData n° 1999-020415 ; Loyers et copr. 1999, comm. 225*).

§ 53 Le changement d'usage d'un lot ne nécessite évidemment pas la modification des charges de tous les services collectifs ou éléments d'équipement communs de l'immeuble ; elle ne s'impose que pour les dépenses directement influencées par la nouvelle affectation donnée à un lot. Par exemple, un lot réservé à l'habitation ultérieurement affecté à une activité professionnelle exige sans doute de revoir la répartition des frais d'ascenseur mais ne nécessite pas, normalement, une modification de la répartition des charges de chauffage collectif.

§ 54 Date d'application de la nouvelle répartition

Si la modification de la répartition des charges n'est opposable aux tiers et, notamment, aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires que si elle a fait l'objet d'une publication au fichier immobilier (réserve faite des dispositions de l'article 4, alinéa 3, du décret de 1967 aux termes duquel "*le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté aux actes visés au présent article qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent*"), la nouvelle répartition arrêtée par l'assemblée générale devient applicable à compter de la date de la décision prise par ladite assemblée ; le syndic doit en conséquence recouvrer les charges antérieurement échues sur les bases de la répartition antérieure (*CA Paris, 12 mai 1981 : D. 1981, inf. rap. p. 140*).

La modification du règlement de copropriété quant à la répartition des charges n'a pas d'effet rétroactif. Les copropriétaires doivent régler les arriérés de charges de la période précédente à cette modification sur la base du règlement de copropriété en vigueur non modifié. Le copropriétaire ne peut s'en prendre qu'à lui-même si, par son refus de signer le protocole, il a retardé l'application de la modification des bases de répartition (*CA Paris, 23e ch., 19 mai 1989 : JurisData n° 1989-022502*).

§ 55 Ayant constaté que le lot appartenant à la société n'était pas et ne pouvait être desservi par le chauffage collectif de l'immeuble, l'arrêt, qui retient exactement que la décision d'assemblée exonérant ce lot de toute participation aux charges entraînées par cet équipement commun ne peut produire effet pour le passé, est légalement justifié (*Cass. 3e civ., 3 mai 1990 : Loyers et copr. 1990, comm. 322 . - CA Versailles, 24 juin 2013, n° 11/01948 : JurisData n° 2013-015403*).

§ 56 Dès lors que l'assemblée générale des copropriétaires n'a donné qu'une acceptation de principe à la modification de la répartition des charges afférentes à un ensemble immobilier et qu'un nouveau règlement de copropriété doit être soumis à l'approbation des copropriétaires, tant que ce document n'a pas été établi, le syndic est tenu de répartir les charges conformément au règlement existant (*Cass. 3e civ., 16 avr. 1986 : JCP G 1986, IV, 172*).

La modification décidée par l'assemblée générale qui s'impose aux copropriétaires et à leurs ayants cause à titre universel (*CA Paris, 16 déc. 1999, n° 1998/13544 : JurisData n° 1999-102727 ; Loyers et copr. 2000, comm. 96*) doit être publiée au fichier immobilier pour être opposable aux ayants cause à titre particulier (*Cass. 3e civ., 17 févr. 1999 : Administrer mai 1999, p. 44*).

§

57

Voies

de

recours

La décision de l'assemblée générale modifiant la répartition des charges dans le cadre soit de l'article 11 (*V. n° 21*), soit de l'article 25 (*V. n° 40*) peut être attaquée devant le tribunal judiciaire, habilité pour arrêter une nouvelle répartition (*V. n° 71*).

Si l'assemblée générale omettait de procéder à la modification des charges rendue nécessaire pour l'une des causes visées à l'article 11 de la loi, le tribunal pourrait y procéder en ses lieu et place ; en revanche, cette faculté de substitution ne lui est pas accordée dans le cas d'une modification consécutive au changement d'usage de parties privatives dans le cadre de l'article 25, e, de la loi (*V. n° 66*).

C. Spécialisation des charges consécutives à la création de syndicats secondaires

§ 58 Aux termes de l'article 27, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965, " lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments ou plusieurs entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments ou entités homogènes peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire ". Doté de la personnalité civile (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 27, al. 3*), " ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments ou entités homogènes, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24 " (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 27, al. 2*).

V. JCl. Copropriété, fasc. 82 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 94-40.

§ 59 La loi de 1965 et le décret de 1967 ne prévoient pas une modification de la répartition des charges à la suite de la création d'un syndicat secondaire.

Pourtant, il n'est plus contesté aujourd'hui que la constitution d'un tel syndicat entraîne nécessairement une " spécialisation " des charges pour que celles-ci soient supportées par les seuls copropriétaires des lots directement concernés par elles et inclus dans le bâtiment ou entité homogène administré par le syndicat secondaire ; ces copropriétaires n'auront plus à contribuer aux dépenses afférentes aux autres bâtiments dont la gestion n'est pas assurée par le syndicat secondaire auquel ils appartiennent désormais (*V. JCl. Copropriété, fasc. 82 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 94-40*).

§ 60 Pour la Cour de cassation, la modification de la répartition des charges consécutives à la création d'un syndicat secondaire peut être décidée à la majorité de l'article 25 de la loi, le principe de l'unanimité posé par l'article 11 de ladite loi selon lequel la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires étant en l'occurrence inapplicable. La majorité de l'article 25 s'applique à l'égard tant de l'assemblée spéciale des copropriétaires membres du nouveau syndicat secondaire qui fixe la répartition des charges afférentes à l'immeuble géré par ce syndicat que de l'assemblée générale du syndicat principal chargé d'arrêter la nouvelle répartition des charges relatives aux bâtiments demeurant gérés par le syndicat principal (*Cass. 3e civ., 10 mars 1981 : Bull. civ. 1981, III, p. 39*).

§ 61 L'unanimité requise par l'article 11, alinéa 1er, de la loi ne saurait recevoir application en l'état de la décision d'une assemblée générale d'un syndicat secondaire de substituer au chauffage de base un chauffage global provenant de la chaufferie centrale de l'ensemble immobilier, sans adjonction d'éléments nouveaux, solution permettant une réduction des charges de chauffage des copropriétaires concernés, dès lors qu'il n'est pas dérogé à la spécialisation des dépenses en cause afférentes au bâtiment géré par le syndicat secondaire et qu'il n'en résulte aucune modification de la répartition des charges entre les copropriétaires des lots dépendant de ce bâtiment (*CA Versailles, 23 févr. 1988 : JurisData n° 1988-040680*).

§ 62 Il est utile de souligner que, contrairement aux hypothèses visées à l'article 11 de la loi (*V. n° 13*), la création d'un syndicat secondaire entraîne moins une véritable modification de la répartition des charges qu'une " *spécialisation* " par bâtiment ou entité homogène. Le tribunal de grande instance (devenu le tribunal judiciaire) de Paris, dans un jugement du 10 février 1972 (*Gaz. Pal. 1972, 1, p. 337*) a exprimé très pertinemment la différence : " *la modification des charges qui est la conséquence de l'article 27 de la loi et de la création du syndicat secondaire que cet article autorise est plus apparente que réelle puisque, s'il est exact que les propriétaires du bâtiment constitués en syndicat secondaire cesseront de participer aux charges d'entretien des autres bâtiments, la réciproque est vraie, et les copropriétaires de ces autres bâtiments cesseront eux aussi de participer aux dépenses d'entretien du bâtiment dont les copropriétaires se sont constitués en syndicat secondaire* ".

§ 63 La modification de la répartition des charges consécutive à la constitution d'un syndicat secondaire doit être faite, en accord avec le syndicat principal, par l'assemblée générale dudit syndicat secondaire, statuant à la majorité prescrite à l'article 25 de la loi, c'est-à-dire la majorité des voix de tous les copropriétaires membres de ce syndicat. À défaut, le tribunal judiciaire serait compétent pour fixer une nouvelle répartition des charges (*CA Paris, 16 mars 1973 , préc. - Morand, Conditions de la modification des charges propres à un bâtiment dont les propriétaires ont constitué un syndicat secondaire : Gaz. Pal. 1973, 2, doctr. p. 731*). Il reste entendu que seule l'assemblée générale du syndicat principal est compétente pour modifier la répartition des charges afférentes aux parties communes générales de l'immeuble (*CA Paris, 23e ch., 25 janv. 1985 : JurisData n° 1985-020669*).

§ 64 La nouvelle répartition de charges adoptée à la majorité de l'article 25 de la loi prend effet à la date à laquelle la constitution du syndicat secondaire a été décidée.

V. également JCl. Copropriété, fascicule 82 ou Construction - Urbanisme, fascicule 94-40 .

III. Contrôle judiciaire des décisions prises pour modifier la répartition des charges

§ 65 Le tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble peut être saisi à la requête d'un copropriétaire à l'effet :

- soit de se substituer à l'assemblée générale si cette dernière a omis de procéder à une nouvelle répartition des charges dans les éventualités visées à l'article 11 de la loi ;
- soit de réformer la décision que l'assemblée générale a effectivement prise à propos de la modification d'une répartition des charges.

A. Substitution à l'assemblée générale

1° Cas de substitution

§ 66 Le dernier alinéa de l'article 11 de la loi indique :

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

Les cas de substitution sont bien précis ; il doit s'agir d'une modification rendue nécessaire soit en raison de l'exécution de travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi (*V. n° 21*), soit du fait de l'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot (*V. n° 32*). En revanche, le tribunal ne saurait intervenir dans l'hypothèse d'une modification imposée par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives (*V. n° 40*).

§ 67 L'intervention du tribunal a un caractère supplétif. Tout copropriétaire ayant intérêt à obtenir la modification de la répartition des charges peut requérir cette intervention. Mais la modification de la répartition des charges ne peut être prescrite par la voie judiciaire qu'à défaut d'une décision ou, tout au moins, d'une saisine de l'assemblée générale pour se prononcer (*CA Paris, 9 févr. 1996 : JurisData n° 1996-020331* ; *Loyers et copr. 1996, comm. 225* . - *CA Paris, 27 nov. 1997 : JurisData n° 1997-023820* ; *Loyers et copr. 1998, comm. 138* . - *CA Paris, 17 févr. 2000 : AJDI 2000, p. 437* . - *Cass. 3e civ., 6 oct. 1999 : JCP N 2000, p. 811* ; *AJDI 2000, p. 321* . - *Cass. 3e civ., 4 janv. 2006, n° 04-15.723 et 04-15.749 : JurisData n° 2006-031523* ; *Loyers et copr. 2006, comm. 65*).

La compétence du juge ne porte que sur la répartition des charges ; il n'a pas le pouvoir de modifier les autres clauses du règlement de copropriété (*CA Paris, 23e ch., 25 avr. 1985 : JurisData n° 1985-022625*).

§ 68 Lorsque, à la suite de travaux exécutés dans l'immeuble, un couloir d'accès et un ascenseur sont devenus accessibles aux copropriétaires de nouveaux lots résultant d'un lot initial dont les charges relatives à ce couloir et à cet ascenseur étaient jusqu'alors supportées par son propriétaire, il convient de procéder à une nouvelle répartition des dépenses en cause sur le fondement de l'article 11 de la loi, non de son article 25, e) (*Cass. 3e civ., 3 févr. 1993, 2 arrêts : Loyers et copr. 1993, comm. 149* ; *Administrer nov. 1993, p. 48*, note Guillot).

2° Délai pour saisir le tribunal

§ 69 Si l'assemblée n'a pris aucune décision sur la modification de la répartition des charges, son silence ne peut valoir une prise de décision au sens de la loi (*CA Paris, 17 févr. 2000 : AJDI 2000, p. 437*) de sorte que le délai de recours de deux mois n'est pas applicable ; seul devrait alors être

pris en compte le délai de droit commun de 5 ans (*10 ans avant L. n° 2008-561, 17 juin 2008*) prévu par l'article 42, alinéa 1er, de la loi relatif aux différends nés à propos de l'application du statut de la copropriété (*V. JCl. Copropriété, fasc. 101-20. - CA Paris, 15 déc. 1995 : Loyers et copr. 1996, comm. 177*).

§ 70 L'action en justice doit être diligentée à l'encontre du syndicat représenté par le syndic en exercice, auquel il appartiendra d'aviser les autres copropriétaires de l'instance engagée (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 59*) pour leur permettre d'intervenir, le cas échéant, dans la procédure.

La répartition arrêtée par le tribunal en application de l'article 11, alinéa 3, de la loi entre en vigueur à compter de la signification de la décision au syndicat des copropriétaires (*V. ci-après*).

B. Recours contre les décisions prises par l'assemblée générale

§ 71 Si l'assemblée générale est habilitée à procéder à la modification de la répartition des charges dans les cas définis aux articles 11 et 25, e, de la loi (*V. n° 66*) sa décision n'est cependant pas sans recours ; elle est soumise au contrôle judiciaire.

Il résulte des dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi de 1965 et 18 du décret de 1967 que le copropriétaire opposant ou défaillant qui entend contester une décision de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges doit, à peine de déchéance, introduire son action devant le tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble dans un délai de 2 mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes.

La mission du tribunal est étendue ; il ne se borne pas à censurer, le cas échéant, la décision prise par l'assemblée générale parce que les bases de la nouvelle répartition des charges retenues par elle ne seraient pas conformes aux critères légaux ; la loi l'habilite à substituer sa propre décision qui vaudra modification de cette répartition : " *s'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition* " (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 42, al. 4*).

§ 72 La nouvelle répartition arrêtée par le tribunal saisi dans le cadre de l'article 42 de la loi, prend effet à compter de la décision judiciaire, conformément au principe général admis en matière d'actions tendant à la fixation des répartitions de charges par la voie judiciaire (*V. JCl. Copropriété, fasc. 73 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 92-40*).

§ 73 Conformément aux règles générales sur les actions en contestation des décisions du syndicat, un copropriétaire n'est fondé à exercer le recours en justice qu'à la condition de n'avoir pas déjà, lors de la délibération de l'assemblée générale, voté la décision critiquée (*Sur les personnes ayant qualité pour agir en annulation des décisions d'assemblée, V. JCl. Copropriété, fasc. 87-20 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 98-20*).

En revanche, la recevabilité de l'action en annulation n'est pas subordonnée à la justification, par le demandeur, d'une lésion de plus du quart du fait de la nouvelle répartition retenue par l'assemblée générale ; il ne s'agit pas ici d'une action en révision au sens de l'article 12 de la loi.

§ 74 En outre, la Cour de cassation a en dernier lieu décidé que le délai de deux mois pour contester une décision d'assemblée générale ne s'applique pas à l'égard d'une résolution modifiant irrégulièrement une répartition des charges, s'agissant d'une action relative aux clauses réputées non écrites (*Cass. 3e civ., 27 sept. 2000, n° 98-22.792 : JurisData n° 2000-006034 ; Loyers et copr. 2000, comm. 279 et la note ; JCP N 2001, p. 89, note D. Sizaire*).

La modification décidée par l'assemblée générale est ainsi assimilée au régime applicable aux clauses réputées non écrites en vertu de l'article 43 de la loi (V. *JCl. Copropriété, fasc. 73 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 92-40*).

§ 75 Actualisation des anciens règlements
Avant son abrogation par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, l' article 49 de la loi du 10 juillet 1965 , créé par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et modifié par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, prévoyait la mise en concordance des anciens règlements avec la législation actuelle. Il appartenait à l'assemblée générale d'adopter une nouvelle répartition conforme à la loi (V. n° 17). Mais comme toute décision, elle était susceptible d'être déférée en justice si un copropriétaire n'estimait pas cette répartition correctement établie.

En principe, l'action en annulation devait alors être engagée dans le délai de deux mois imparti par l'article 42, alinéa 2, de la loi, sauf le cas - sans doute exceptionnel - où la répartition avait été établie sur des bases contraires à la loi, ce qui, *a priori*, aurait justifié l'application de l'article 42, alinéa 1er, en vertu du principe rappelé au numéro précédent.

Bibliographie

J. Barnier-Sztabowicz et L. Souleau

Le changement d'usage d'une partie privative et la modification corrélative de la répartition des charges : Administrer août/sept. 2001, p. 20

J.-R. Bouyeure

La modification de la répartition des charges : Administrer mars 1996, p. 16

Ch. Coutant-Lapalus , D. Gil , J. Lafond et A. Lebatteux

Copropriété : les règles nouvelles : LexisNexis, 2021

J. Lafond et J. M. Roux

Code de la copropriété : Litec 2014, p. 123 s et 150 s

R. Martin

La modification de la répartition des charges : Inf. rap. corp. avr. 1994, p. 28 et 228

D. Tomasin, P. Capoulade, ss dir. ☞ La copropriété ☞ Dalloz Action 2021/2022

P. Viard

Modification de la répartition des charges de la copropriété : le recours à l'arbitrage : AJDI 2000, p. 220