

# CHARGES COMMUNES. – Modification de la répartition par voie judiciaire. – Action en révision et action tendant à faire déclarer non écrites les clauses de répartition illicites

Guy Vigneron

Ancien adjoint au directeur juridique de la SNCF

Actualisé par Moussa Thioye

Professeur à l'université Toulouse Capitole, Membre de l'IEJUC

JurisClasseur Construction - Urbanisme - Fasc. 92-40

- **L'action en révision et l'action tendant à faire déclarer non écrites des clauses de répartition illicites ont des champs d'application très différents.** La première ne concerne que les répartitions erronées de charges entre copropriétaires tout en ayant été déterminées selon les critères énoncés par la loi. Au contraire, la seconde vise les répartitions établies en violation de la loi (*V. n° 7*).
- **L'action en révision n'est recevable** que si le copropriétaire demandeur peut justifier du caractère lésionnaire à son égard de la répartition des charges (*V. n° 20*).
- **L'action en révision est limitée dans le temps**, afin d'éviter des contentieux trop tardifs au risque de compromettre inutilement la bonne gestion de la copropriété (*V. n° 34*).
- En revanche, **l'action tendant à faire déclarer non écrites des clauses de répartition illicites est imprescriptible et n'est ainsi soumise à aucun délai** : elle est ouverte à tout copropriétaire comme au syndicat mais à l'exclusion du syndic (*V. n° 75*).
- **Si l'assemblée générale fixe ou modifie une répartition des charges contraire aux prescriptions légales**, sa décision n'est plus soumise au délai de deux mois prévus à l'article 42, alinéa 2 de la loi ; la jurisprudence considère en effet que la **nullité de la décision peut être invoquée à tout moment**, comme dans le cas précédent (*V. n° 77*).
- Qu'il s'agisse d'une action en révision ou une action tendant à faire déclarer non écrites des clauses de répartition illicites, **il appartient au juge de rétablir la légalité en prononçant une nouvelle répartition conforme** (*V. n° 58 et 81*).
- Une répartition de charges illégales demeure applicable tant que son illicéité n'a pas été constatée par le juge et son caractère non écrit ainsi déclaré ; mais, 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** (*V. n° 85*).

## Introduction

§ 1 La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ne permet à l'assemblée générale de déroger au principe de l'intangibilité des répartitions de charges que dans quelques éventualités bien déterminées : des transformations dans l'aménagement matériel de l'immeuble ou dans l'utilisation de certains lots justifient seules une adaptation de la répartition à la situation nouvellement créée (*V. JCl. Copropriété, fasc. 72*).

Hormis ces éventualités, la règle de l'unanimité reprend son empire, avec les difficultés qu'elle implique pour parvenir à une modification des charges.

§ 2 Afin d'éviter les inconvénients inhérents à la rigidité du principe, le législateur a, dans un souci d'équité, institué une procédure spécifique de révision judiciaire des charges lorsque la répartition primitivement convenue, sur les bases prévues par la loi, s'avère en pratique lésionnaire pour certains copropriétaires, en raison d'une application inexacte des éléments de répartition à prendre en compte sans que le principe même de la répartition soit remis en cause (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 12. - V. D. Tomasin et P. Capoulade, ss dir., La copropriété : Dalloz Action 2021/2022, n° 242.301 : le dessein " est de mettre fin à certaines pratiques dont le résultat était d'octroyer des avantages injustifiés à ceux qui ont pris l'initiative de la construction de l'immeuble ensuite divisé ou au propriétaire de l'immeuble qui l'a divisé en vue de le placer sous le régime de la copropriété ".*).

En revanche, il n'a pas envisagé expressément l'hypothèse d'une répartition qui, indépendamment de toute notion de lésion, a été établie en violation des principes et prescriptions de l'article 10 de la loi fixant les critères à observer pour déterminer la part de chacun dans les diverses catégories de charges (*V. JCl. Copropriété, fasc. 71 ou Construction - Urbanisme, fasc. 92-20*).

Néanmoins, aux termes de l'article 43 de la loi de 1965, "*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*" (même si la confusion terminologique n'est pas rare chez les interprètes du droit, en y incluant les juges dont une curieuse œuvre prétorienne a généré un mécanisme d'annulation de clauses illicites de répartition des charges, il convient de préciser qu'une clause réputée non écrite et, donc, "*non avenue par le seul effet de la loi*" n'est pas juridiquement assimilable à une clause nulle).

Une répartition de charges est, par conséquent, susceptible de tomber sous le coup de ce texte qui permet de remettre en cause le principe même de la répartition qui n'aurait pas été opérée selon les critères légaux. Dès lors, s'il existe un conflit à propos de sa licéité entre le syndicat des copropriétaires et un ou plusieurs de ses membres, une instance judiciaire devra être entreprise en vue de faire déclarer non écrites la ou les clauses illicites de répartition des charges.

§ 3 Ainsi, à côté de l'action en révision existe l'action tendant à faire déclarer non écrites des clauses de répartition illicites dont le régime, non inscrit dans le statut, a été progressivement élaboré par la jurisprudence depuis 1965 (*V. n° 69*).

Notons d'ores et déjà que le domaine d'application de chacune d'elles est nettement distinct, quoique leurs effets soient pratiquement identiques, en ce sens qu'elles aboutissent à l'établissement d'une nouvelle répartition des charges : en effet, selon l'article 12, "*si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges*" et, aux termes de l'article 43, "*lorsque le juge répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition*". En revanche, l'action en révision est enfermée dans des délais auxquels l'action tendant à faire déclarer non écrites des clauses de répartition illicites n'est pas assujettie.

Sur la différenciation entre l'action en révision et l'action tendant à faire déclarer non écrites des clauses de répartition illicites, *V. n° 7 à 23*.

## **I. Action en révision**

### **A. Champ d'application**

§ 4 Compte tenu des dispositions d'ordre public de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 en matière de répartition des charges, tout copropriétaire lésé par une répartition révélant des écarts sensibles par rapport à celle qui aurait résulté d'une application correcte des critères légaux est en droit d'en demander la modification par la voie judiciaire.

Cette procédure de révision déroge au principe de l'intangibilité des contrats puisque le tribunal se trouve investi de la prérogative de modifier les stipulations du règlement de copropriété relatives aux charges communes lorsque les conditions ouvrant droit à la révision sont réunies.

§ 5 La révision judiciaire fait l'objet de l'article 12 de la loi du 10 juillet 1965 :

Dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier, chaque propriétaire peut poursuivre en justice la révision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart, ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges.

Cette action peut également être exercée par le propriétaire d'un lot avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot intervenu depuis la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier.

#### **1° Répartitions susceptibles de révision**

§ 6 Il ressort tout d'abord de l'article 12 de la loi que l'action en révision présuppose une application erronée des principes et prescriptions de l'article 10 pour arrêter une répartition de charges ; elle doit être retenue lorsque la répartition adoptée apparaît lésionnaire, donc inéquitable et préjudiciable pour certains copropriétaires du fait d'une mauvaise méthode de calcul des quotes-parts ou d'une appréciation inexacte de l'utilité objective d'un service collectif ou élément d'équipement commun à l'égard de tel ou tel lot (*Cass. 3e civ., 27 nov. 1990 : Inf. rap. copr. mai 1991, p. 154.* - *Cass. 3e civ., 12 janv. 2000 : JurisData n° 2000-000098 ; Loyers et copr. 2000, comm. 72* ; *Administrer mars 2000, p. 34.* - *Cass. 3e civ., 17 juin 2009 (deux arrêts) : JurisData n° 2009-049214 et n° 2009-048930 ; Loyers et copr. 2009, comm. 244.* - *CA Paris, 12 nov. 1992 : Loyers et copr. 1993, comm. 70.* - *CA Rouen, 18 sept. 1996 : JurisData n° 1996-048665.* - *CA Paris, 3 avr. 2008 : JurisData n° 2008-360349 ; Loyers et copr. 2008, comm. 227.* - *CA Paris, 23 oct. 2008 : JurisData n° 2008-371688.* - *Bouyeure, Répartition des charges non conforme à la loi du 10 juillet 1965, action en révision ou en nullité : Administrer déc. 1986, p. 11*) et la modification de la répartition des charges (*Administrer mars 1996, p. 16* ).

## **2° Distinction entre action en révision et action tendant à faire déclarer non écrites des clauses de répartition illicites**

### **a) Critère**

§ 7 L'action en révision ne doit pas être confondue avec l'action tendant à faire déclarer non écrites des clauses illicites de répartition des charges, laquelle suppose que la répartition ait été établie sur des bases manifestement contraires à celles fixées par l'article 10 de la loi, en méconnaissance flagrante des règles légales, et non plus seulement au vu de méthodes de calcul ou d'appréciation erronées (*V. n° 69* ).

À la différence de l'action en révision qui a pour cause une répartition légale dans son principe mais en fait lésionnaire pour certains copropriétaires dans le calcul des quotes-parts, l'action tendant à faire déclarer non écrites des clauses de répartition illicites est fondée sur l'ilégalité de la répartition faite lors du règlement de copropriété et a pour objet d'en faire constater l'illicéité et de la faire remplacer par une autre, conforme à la loi impérative (*CA Paris, 23 oct. 2008 : JurisData n° 2008-371688*).

Les deux actions ne sont pas concurrentes, alternatives ou optionnelles mais, au contraire, exclusives l'une de l'autre (*CA Aix-en-Provence, 30 mars 1995 : JurisData n° 1995-041569. - CA Versailles, 2 juin 1995 : JurisData n° 1995-041997. - CA Paris, 20 déc. 2007 : JurisData n° 2007-350624 ; JCP G 2008, IV, 1222. - Cass. 3e civ., 19 déc. 2000 : Administrer mars 2007, p. 54. - CA Paris, 23 oct. 2008 : JurisData n° 2008-371688*).

La distinction présente une importance évidente, étant donné que les conditions de recevabilité et le régime applicable sont différents selon l'objet de l'action.

Il appartient aux tribunaux de contrôler la qualification exacte, en fonction des circonstances de la cause, de l'action engagée, en révision ou tendant à faire déclarer non écrites des clauses de répartition illicites (*Cass. 3e civ., 4 juill. 2007 : Administrer nov. 2007, p. 51*).

§ 8 Ainsi, relèvent de l'action tendant à faire déclarer non écrites des clauses de répartition illicites et non de l'action en révision :

- une répartition des charges relatives aux services collectifs ou éléments d'équipement communs faite d'après les quotes-parts des parties communes (tantièmes de copropriété) attribuées aux différents lots de l'immeuble (*V. n° 72* ) ;
- une répartition des frais de chauffage ou d'ascenseur imposant la participation des copropriétaires pour lesquels ces services ne présentent aucune utilité au sens de l'article 10, alinéa 1er, de la loi (locaux du rez-de-chaussée pour l'ascenseur, lots non raccordés au réseau de distribution pour le chauffage).

La clause d'un règlement de copropriété dispensant un copropriétaire de toute participation aux charges communes générales (*Cass. 3e civ., 1er avr. 1987 : JurisData n° 1987-000650 ; D. 1987, inf. rap. p. 91*) ou stipulant que les appartements non encore vendus ou livrés par le promoteur

seront exonérés des charges de l'immeuble, lesquelles seront réparties entre les copropriétaires des appartements vendus ou livrés, doit être réputée non écrite par application de l'article 43 de la loi ; il ne s'agit plus d'une action en révision soumise aux conditions d'exercice de l'article 12, mais bien d'une action tendant à faire déclarer non écrites des clauses de répartition illicites (*Cass. 3e civ., 8 déc. 1981 : JurisData n° 1981-703601 ; JCP G 1982, IV, 82 ; Bull. civ. 1981, III, n° 205 ; Administrer mai 1982, p. 35, note Guillot*).

### b) Appréciation des tribunaux

§ 9 La ligne de partage entre les deux actions n'est cependant pas toujours aisément discernable, notamment lorsque la demande soumise au tribunal présente une certaine ambiguïté.

Il appartient aux tribunaux d'apprécier au cas par cas si l'action en modification d'une répartition de charges tend à sa révision au regard de l'article 12 de la loi ou à faire déclarer non écrites des clauses de répartition illicites sur le fondement de l'article 43.

§ 10 Ainsi, lorsque la répartition des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes a été faite proportionnellement à la valeur relative de chaque lot privatif, toute erreur dans la détermination de cette valeur ne peut relever que de l'action en révision des charges fondée sur l'article 12 de la loi, à l'exclusion de l'action en tendant à faire déclarer non écrites des clauses de répartition illicites fondée sur l'article 10 (*Cass. 3e civ., 24 nov. 1987 : Inf. rap. copr. mai 1988, p. 162 . - V. dans le même sens : CA Paris, 23e ch., 24 nov. 1987 : JurisData n° 1987-028926 ; RD imm. mars 1988, p. 140 , comm. Giverdon*).

En l'absence de méconnaissance des critères légaux de répartition des charges, la demande d'une société copropriétaire contestant une répartition erronée à raison d'une interversion des surfaces entre l'un de ses lots et les autres lots s'analyse en une action en révision prévue par l'article 22 de la loi 10 juillet 1965 et non en une action tendant à faire déclarer non écrites des clauses de répartition illicites (*Cass. 3e civ., 17 juin 2009 (deux arrêts) : JurisData n° 2009-049214 et n° 2009-048930 ; Loyers et copr. 2009, comm. 244*).

§ 11 Une erreur matérielle commise dans le quantième de la répartition des charges relève de la catégorie de l'action en révision. Ainsi, dans une espèce dans laquelle les charges de chauffage étaient réparties en fonction de la surface de chauffe qui est tout à fait conforme aux prescriptions de l'article 10 de la loi, il a été rappelé que l'action entreprise ne pouvait être que l'action en révision ainsi soumise au délai prefixé de l'article 12 de la loi (*CA Montpellier, 6 janv. 1993 : JurisData n° 1993-034554. - V. également à propos d'une répartition des frais de chauffage collectif basée sur une méthode de calcul qui n'est plus utilisée : TGI Paris, 13 juin 1984, rapporté par J. R. Bouyeure, in Administrer déc. 1986, p. 11 . - CA Lyon, 12 févr. 1976 : JCP G 1976, II, 18437, note Guillot. - CA Paris, 21 oct. 1980 : D. 1981, inf. rap. p. 216, à propos d'une demande en révision de charges de chauffage*).

Ayant relevé que, selon le règlement de copropriété, les charges communes générales étaient réparties entre les copropriétaires dans les mêmes proportions que leurs droits de copropriété, que les frais de chauffage central étaient répartis selon une superficie pondérée et que, ainsi, les principes légaux de répartition des charges étaient respectés, même si la pondération appliquée

n'apparaissait pas à la société copropriétaire conforme à la réalité des critères d'utilité, la cour d'appel en a exactement déduit que seul le quantum du coefficient de pondération étant remis en cause et non la légalité de la répartition des charges, les conditions de l'action tendant à faire déclarer non écrite la clause de répartition, engagée par la société copropriétaire sur le fondement de l'article 43 de la loi, n'étaient pas remplies, mais que la société civile immobilière aurait dû, dans les délais légaux, exercer l'action en révision de la répartition, prévue à l'article 12 de la loi (*Cass. 3e civ., 12 janv. 2000 : JurisData n° 2000-000098 ; Loyers et copr. 2000, comm. 72*).

§ 12 Mais, contrairement à l'action en révision de la répartition des charges qui a pour cause une répartition légale dans son principe, mais lésionnaire pour certains copropriétaires dans le calcul des quotes-parts, l'action tendant à faire déclarer non écrites des clauses de répartition illicites est fondée sur l'illégalité de la répartition faite lors du règlement de copropriété ; elle ne peut donc prospérer que, d'une part, s'il s'agit des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs ne présentant aucune utilité pour le copropriétaire et, d'autre part, si la participation aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes n'a pas été réalisée proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives, mais par référence à d'autres paramètres, étant observé que la simple contestation du montant de la quote-part relève seulement de l'action en révision (*CA Paris, 12 nov. 1992 : JurisData n° 1992-023142 ; Loyers et copr. 1992, comm. 70*).

§ 13 A légalement justifié sa décision d'avoir reçu l'action d'une copropriétaire tendant à faire déclarer non écrites des clauses figurant dans le règlement de copropriété de l'immeuble relatives à l'énumération et la répartition des charges, sur le fondement des articles 10 et 43 de la loi, une cour d'appel, aux motifs que l'action exercée par la copropriétaire n'est pas l'action en révision de la répartition des charges instituée par l'article 12 de la loi fondée sur le caractère lésionnaire de plus du quart de l'actuelle répartition des charges communes générales, mais l'action qu'elle tient des dispositions de l'article 43 de la même loi tendant à voir déclarer non écrites des dispositions du règlement de copropriété définissant les bases même de la répartition litigieuse dont il est soutenu qu'elles auraient été prises en contravention à l'article 10 dont les dispositions sont d'ordre public (*Cass. 3e civ., 20 janv. 1993 : JurisData n° 1993-000359 ; Rev. loyers 1993, p. 167*).

§ 14 Est non écrite, pour violation de l'article 10 de la loi, la clause du règlement de copropriété qui répartit les charges des services collectifs et des éléments d'équipement commun entre les copropriétaires de chaque bâtiment au prorata de la proportion de leur part dans les parties communes, sans opérer de distinction entre les diverses charges prévues aux paragraphes 1 et 2 de l'article 10, dont l'alinéa 1er retient le critère de l'utilité pour la participation aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs (absence d'utilité pour un copropriétaire de l'éclairage et du nettoyage d'un escalier qu'il n'emprunte pas) (*CA Paris, 12 févr. 1993 : Administrer déc. 1993, p. 53*).

§ 15 Dans la mesure où la copropriétaire soutient que les charges de chauffage ne sont pas proportionnelles à l'utilité de cet équipement collectif pour son lot, et dès lors qu'elle invoque une absence de respect par le règlement des dispositions impératives de l'article 10, alinéa 1er, de la loi de 1965, elle exerce une action tendant à faire déclarer non écrites de certaines des dispositions de ce règlement.

Une telle action engagée sur le fondement de l'article 43 de la loi aux fins de voir une répartition réputée de plein droit non écrite est radicalement différente de l'action en révision de charges. S'agissant d'une action rendue nécessaire par l'application d'une règle d'ordre public réputant

certaines clauses non avancées par le seul effet de la loi (en l'occurrence l'article 10 de celle-ci), le délai de prescription ne lui est pas applicable (*CA Paris, 11 janv. 1990 : JurisData n° 1990-020298 ; Loyers et copr. 1990, comm. 146. - CA Paris, 20 déc. 2007 : JurisData n° 2007-350624 ; JCP G 2008, IV, 46. - V. n° 75* ).

§ 16 Portant sur les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, l'action tendant à faire illicites de clauses du règlement de copropriété exercée par le copropriétaire tend, en application de l'article 43 de la loi, à faire constater que sont réputées non écrites les stipulations du règlement de copropriété définissant les bases même de la répartition litigieuse (*Cass. 3e civ., 20 janv. 1993 : JurisData n° 1993-000359 ; Rev. loyers 1993, p. 167* ).

§ 17 Qu'il s'agisse d'une action en révision ou tendant à faire déclarer non écrites des clauses de répartition illicites, elle ne peut concerner que la répartition des charges communes. Ainsi, les charges en cause concernant la contribution aux dépenses d'un immeuble voisin en contrepartie d'un droit de passage et d'usage de structures et d'un élément d'équipement de cet immeuble, laquelle contribution n'entre pas dans les prévisions de l'article 10 de la loi qui ne concernent que la participation aux charges communes de la copropriété, la clause litigieuse qui détermine ladite contribution ne saurait par conséquent être réputée non écrite au regard de cet article 10 ( *CA Paris, 23e ch., 1er déc. 1989 : JurisData n° 1989-027033 ; Loyers et copr. févr. 1990, comm. 94. - V. également CA Paris, 21 mars 2002 : JurisData n° 2002-173292* ).

### **3° Cas particulier d'une répartition lésionnaire fixée par une assemblée générale**

§ 18 L'action en révision n'est ouverte qu'à l'encontre d'une répartition de charges fixée par le règlement de copropriété.

Si un copropriétaire entend critiquer une répartition lésionnaire arrêtée par l'assemblée générale, il doit agir non pas sur le fondement de l'article 12 de la loi mais sur celui de l'article 42, alinéa 3, en annulation de la délibération de cette assemblée générale (V. *JCl. Copropriété, fasc. 72 ou Construction - Urbanisme, fasc. 92-30*).

## **B. Conditions de fond**

### **1° Caractère lésionnaire de la répartition**

§ 19 Pour que l'action en révision soit recevable, il faut, selon l'article 12 de la loi de 1965 :

- soit que la part des charges incomptant à un copropriétaire soit supérieure de plus du quart, dans l'une ou l'autre catégorie de charges (c'est-à-dire les charges communes générales ou les charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement commun), à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10 de la loi ;

- soit que la part des charges incombant à un autre copropriétaire se trouve inférieure de plus du quart, dans l'une ou l'autre catégorie de charges, à celle découlant de l'application de l'article 10 précité.

§ 20 L'action en révision est donc nécessairement subordonnée à l'existence de l'une ou l'autre des situations susmentionnées : lésion de plus du quart au détriment d'un copropriétaire. Toute action qui se fonderait sur un autre motif que la lésion sortirait du champ d'application de l'article 12 de la loi ; tel serait le cas d'une contestation sur la conformité d'une répartition de charges aux prescriptions d'ordre public de l'article 10 de la loi, qui justifierait non pas une action en révision mais une action tendant à faire déclarer non écrites des clauses de répartition illicites, l'une ne pouvant être utilisée à la place de l'autre (*V. n° 7*).

§ 21 Il convient d'ailleurs de souligner que la compétence de l'autorité judiciaire pour modifier une répartition de charges, de nature conventionnelle (*V. n° 4*), se cantonne aux deux seules procédures de la révision prévue par l'article 12 de la loi et de l'action tendant à faire déclarer non écrites des clauses de répartition illicites ; si la demande d'un copropriétaire ne se fonde pas sur l'une d'elles, elle ne peut être prise en considération.

§ 22 La cour de Paris a ainsi rejeté la prétention de copropriétaires de voir reconsiderer une répartition au motif qu'elle ne semblait pas correspondre à la réalité par sa généralité (*CA Paris, 18 févr. 1983 : RD imm. juin 1983, p. 266*) :

Il n'appartient pas aux juges de choisir le fondement de l'action à la place des parties mais seulement, le cas échéant, dans les limites de sa saisine, d'en rétablir la véritable qualification. En aucun cas, une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence des parties dans la détermination de l'action à exercer ou dans l'administration de la preuve. En l'espèce, les copropriétaires ne précisent pas le fondement de leur demande et n'allèguent même pas les éléments de fait de nature à caractériser leur action et à asseoir une mesure d'instruction ; Ils seront donc purement et simplement déboutés de ce chef.

§ 23 La révision pour cause de lésion peut être demandée à propos aussi bien de la répartition des charges communes relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes (*V. n° 7*) que de celle des charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement communs (*V. n° 20*).

## 2° Justification de la lésion

§ 24 La différence en plus ou en moins de 25 % requise pour justifier la révision judiciaire ne doit pas s'apprécier en fonction des inégalités de charges existant en fait entre deux lots mais par rapport à une répartition adéquate conforme à l'article 10 de la loi (*Cass. 3e civ., 5 déc. 1972 : JCP G 1973, II, 17348 . - CA Paris, 16 févr. 1968 : Gaz. Pal. 1968, 2, p. 178 et la note*).

La marge de fluctuation tolérée jusqu'à 25 % s'explique par le souci de ne pas multiplier inutilement les conflits entre copropriétaires, d'autant que les méthodes de calcul pratique des répartitions dans le cadre des dispositions légales comportent elles-mêmes des variantes qui peuvent aboutir à des résultats divergents.

§ 25 Dès lors qu'en application des deux critères retenus par l'article 10 de la loi, il n'apparaît pas que les charges payées soient supérieures à plus du quart de ce qui aurait dû être payé, il n'y a pas lieu, conformément à l'article 12, à révision de la répartition (*Cass. 3e civ., 22 mars 1989 : JurisData n° 1989-001155 ; Loyers et copr. 1989, comm. 244*).

Pour rechercher si la part de charges supportée par un copropriétaire excède de plus du quart celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10 de la loi, il convient de vérifier la situation de chaque lot et non pas de comparer globalement les charges pour un ensemble de lots appartenant au même copropriétaire (*TGI Lyon, 15 janv. 1976 : JCP G 1976, IV, 385*).

§ 26 A été déclarée irrecevable une action en révision fondée sur l'article 12 de la loi dans une espèce où les demandeurs prétendaient être lésés de plus du quart dans la répartition des frais de gardiennage de l'immeuble alors que les intéressés bénéficiaient du service de gardiennage, bien qu'il ne fût pas possible de définir avec précision le degré d'utilité de ce service pour tel ou tel copropriétaire par rapport à tel autre, et que la répartition des charges afférentes au gardien, faite dans les conditions fixées à l'article 5 de la loi, était régulière ; les requérants n'avaient donc pas pu démontrer l'existence, à leur détriment, d'une lésion de plus d'un quart (*CA Paris, 23e ch., 10 déc. 1984 : JurisData n° 1984-027430*).

§ 27 Lorsque des parkings en sous-sol, desservis par un ascenseur, ne participent pas à ses charges de fonctionnement, les propriétaires d'appartements, qui en supportent seuls la charge, subissent une lésion, mais celle-ci étant inférieure à 25 %, leur action ne pourrait se fonder que sur l'avantage de plus de 25 % dont bénéficient les propriétaires de parkings (*TGI Paris, 21 avr. 1977 : D. 1978, inf. rap. p. 127*).

§ 28 Si les locaux dont un copropriétaire a la jouissance sont d'une superficie équivalente à ceux du rez-de-chaussée, qui s'en trouvent voisins, et que ce propriétaire doit une participation aux frais de chauffage calculés sur 102 millièmes, les locaux voisins ne supportant que 72 millièmes, il résulte de la comparaison de ces deux chiffres que ce copropriétaire subit effectivement une lésion de plus d'un quart et qu'il y a lieu de procéder à la révision qu'il demande. Cette répartition devra se faire selon les surfaces de chauffe, un expert étant désigné pour procéder à cette nouvelle répartition (*TGI Paris, 24 mai 1975 : Gaz. Pal. 1977, 1, somm. p. 129*).

Sur l'absence de bien-fondé de l'action en révision en l'absence de lésion du quart à propos de charges du personnel d'entretien et de sécurité d'un immeuble de catégorie exceptionnelle, *V. CA Paris, 23e ch., 20 avr. 1988 : JurisData n° 1988-024062. - CA Paris, 25 sept. 1989 : JurisData n° 1989-024342*.

§ 29 Un escalier n'est pas un élément d'équipement ; il fait partie du gros-œuvre et constitue une partie essentielle de l'immeuble. Les charges le concernant relèvent des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes visées à l'article 10, alinéa 2, de la loi.

Les charges d'entretien, d'éclairage et de nettoyage des escaliers, sont assimilables aux charges de conservation d'administration et d'entretien des parties communes, à répartir au prorata des tantièmes de copropriété.

Les constatations de l'expert ne permettant nullement d'établir, en ce qui concerne l'ensemble des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, l'existence de la lésion de plus du quart exigé par l'article 12 de la loi du 10 juillet 1965, il y a lieu de rejeter la demande en révision des charges en ce qu'elle a pour objet celles relatives à l'entretien des escaliers.

L'avantage conféré, pour les charges d'ascenseur, par le règlement de copropriété aux copropriétaires titulaires de lots à usage de cave est manifestement de plus du quart dès lors que ceux-ci sont dispensés de toute participation auxdites charges, alors que les caves sont desservies par les ascenseurs qui présentent ainsi, pour lesdits lots, une utilité objective. Par conséquent, l'action en révision des charges d'ascenseur doit être admise sur la base du critère d'utilité (*CA Versailles, 17 sept. 1990 : JurisData n° 1990-046389*).

§ 30 Dans le cas où l'action en révision est motivée par le fait que la contribution d'un copropriétaire serait inférieure de plus du quart à la répartition légale, le copropriétaire qui exerce cette action peut-il se borner à invoquer l'avantage illégal dont bénéficie l'autre personne ou doit-il, en outre, apporter la preuve que sa propre contribution aux charges s'en est trouvée affectée ? Il semble que cette condition supplémentaire, bien que non exprimée dans la loi, doit être remplie. Mais il suffit, et ce sera normalement le cas, que la quote-part de charges incombe au lot du plaignant du fait d'un autre copropriétaire bénéficiant d'une part inférieure de plus d'un quart ne corresponde plus à celle résultant d'une application correcte de la loi, la différence fût-elle inférieure à 25 % (*V. D. Tomasin et P. Capoulade, ss dir., La copropriété : Dalloz Action 2021/2022, n° 242.331 : "en ce cas, il n'est pas nécessaire que la part correspondant au lot du demandeur subisse une "surcharge" de plus du quart "*).

### § 31 Charges d'associations syndicales

Une révision judiciaire est irrecevable à l'égard d'une répartition des charges dues à une association syndicale libre puisque ces charges ne peuvent être assimilées à des dépenses de copropriété (*Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 juill. 1991 : RD imm. oct./déc. 1991, p. 502. - V. JCl. Copropriété, fasc. 61 ou Construction - Urbanisme, fasc. 90-20*).

## C. Délais d'exercice de l'action en révision

§ 32 La loi établit une distinction entre les copropriétés antérieures à la date de son entrée en vigueur et les copropriétés créées postérieurement.

### 1° Copropriétés antérieures à la loi de 1965

§ 33 Pour les copropriétés antérieures à la date d'entrée en vigueur de la loi de 1965, l'action en révision a été ouverte pendant un délai de deux ans à compter de l'entrée en vigueur de cette loi (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 45*).

Ce délai a commencé à courir dès la date de mise en application de la loi, c'est-à-dire le 12 juillet 1965, sans qu'il ait pu être prorogé jusqu'au jour de la parution du décret du 17 mars 1967 (*CA*

*Paris, 26 oct. 1970 : AJPI 1971, p. 339 . - CA Paris, 19 et 20 mars 1971 : Gaz. Pal. 1971, 1, p. 391. - Rép. min. just. n° 11869 : JOAN 29 août 1970, p. 3846 ).*

Il s'ensuit que toute action en révision de la répartition des charges contenue dans les règlements de copropriété ou autre document antérieurs à la loi devait, à peine de forclusion, être engagée au plus tard le 12 juillet 1967 (*Cass. 3e civ., 2 oct. 1979 : D. 1980, inf. rap. p. 111*).

## **2° Copropriétés postérieures à la loi**

§ 34 La loi institue deux délais distincts pour demander la révision judiciaire de la répartition des charges.

### **a) Délai général**

§ 35 L'article 12 enferme l'exercice de l'action en révision dans un délai de cinq ans à compter de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier en application des dispositions du décret du 14 octobre 1955 sur la publicité foncière.

§ 36 Mais la date de publication du règlement ne coïncide pas toujours avec celle de l'assujettissement de l'immeuble au statut de la copropriété qui suppose l'existence de deux lots appartenant à des personnes différentes. Si le statut n'est pas encore applicable bien que le règlement ait été publié, quel sera le point de départ du délai ?

Le principe a été affirmé que la seule date à prendre en considération est celle de la publication du règlement, sans tenir compte de l'époque à laquelle l'immeuble s'est trouvé placé de plein droit sous le régime de la copropriété (*Cass. 3e civ., 20 déc. 1976 : JCP G 1978, II, 18800 , note Guillot. - CA Paris, 5 mai 1989 : JurisData n° 1989-021897*).

Pourtant, certains tribunaux admettent de reporter le point de départ à la date de l'opération donnant naissance à la copropriété à laquelle le règlement devient applicable (*TGI Paris, 18 mars 1976 : D. 1976, inf. rap. p. 309. - TGI Paris, 21 avr. 1977 : D. 1978, inf. rap. p. 127. - CA Aix-en-Provence, 22 avr. 1986 : JurisData n° 1986-044080*). Cette divergence ne paraît pas devoir entraîner de conséquences sérieuses car, sur le plan pratique, un laps de temps très court sépare généralement la publication du règlement de copropriété et celle des premières ventes.

Pour éviter toute difficulté sur la computation du délai, il est donc préférable, pour qui se propose d'exercer l'action en révision, de tenir compte de la date de publication du règlement au fichier immobilier.

### **§ 37 Sociétés immobilières d'attribution**

Il y a lieu de noter que pour les immeubles appartenant aux sociétés constituées en vue de leur attribution aux associés par fractions divisées, la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 modifiée (*actuellement CCH, art. L. 212-6*), comporte des dispositions analogues à celles de l' article 12 de la loi du 10 juillet 1965 , offrant ainsi aux associés la même faculté qu'aux copropriétaires pour obtenir la révision des charges :

Un associé peut demander au tribunal judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble la révision, pour l'avenir, de la répartition des charges visées au présent article si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart ou si la part correspondant à un autre lot est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme à l'alinéa premier ci-dessus. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition.

Le régime applicable en matière de révision des charges communes est désormais uniforme, qu'il s'agisse d'un immeuble soumis au statut de la copropriété ou d'un immeuble assujetti à l'article L. 212-6 du Code de la construction et de l'habitation, à cette réserve près que, dans le second cas, aucun délai n'est imparti à l'associé pour engager son action tant qu'il conserve cette qualité.

§ 38 Une difficulté subsiste néanmoins. Que se passerait-il dans le cas où un associé aurait négligé d'exercer l'action en révision avant la dissolution de la société ou son retrait volontaire de celle-ci ?

Il est admis que le délai de cinq ans imparti par la loi de 1965 ne peut, dans le cas particulier, commencer à courir qu'à partir de la date d'application du statut de la copropriété à un immeuble (date du retrait anticipé d'un associé ou du partage de la société entériné par l'assemblée générale des associés) jusqu'alors resté propriété de ladite société (*Cass. 3e civ., 9 déc. 1980 : JurisData n° 1980-035331 ; JCP G 1981, IV, 77 . - TGI Paris, 23 févr. 1976 : D. 1987, inf. rap. p. 309. - CA Aix-en-Provence, 22 avr. 1986 : JurisData n° 1986-044080. - V. n° 41. - CA Paris, 16 juin 1981 : D. 1981, inf. rap. p. 141*).

### b) Délai subsidiaire

§ 39 Indépendamment du délai principal de cinq ans, l'article 12, alinéa 2, de la loi prévoit que l'action en révision "peut également être exercée par le propriétaire d'un lot avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot intervenue depuis la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier".

Selon les déclarations du rapporteur du projet de loi à l'Assemblée nationale (*JOAN 15 juin 1965, p. 2139*) :

L'article 12 offre la possibilité pour le copropriétaire, avant première mutation à titre onéreux, mais pendant un délai de cinq ans, d'exercer ce droit à révision ; ce droit est ouvert à nouveau pour le premier acquéreur d'un lot à l'occasion d'une première mutation et pendant un délai de deux ans à compter de son acquisition.

Il n'y a pas de raison de réservier la faveur que constitue l'ouverture de l'action en révision au premier copropriétaire, après la publication du règlement de copropriété et de rendre ainsi tous les acquéreurs successifs responsables de la négligence de leurs prédécesseurs.

§ 40 Par "première mutation à titre onéreux", il faut entendre la vente ou l'apport en société d'un lot de l'immeuble, à l'exclusion de transmissions par voie successorale, des donations et du partage des sociétés d'attribution régies par l'article L. 212-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Une fusion-absorption entre deux sociétés entraîne une mutation à titre onéreux qui entre dans les prévisions de l'article 12 de la loi (*CA Strasbourg, 3 juin 1992 : JurisData n° 1992-050055*).

§ 41 Du fait que la liquidation-partage d'une SCI n'entraîne pas mutation à titre onéreux au sens de l'article 12, alinéa 2, on considère que les anciens associés disposent alors du délai général de cinq ans à compter de la disparition de la SCI, dont le règlement de jouissance devient alors le nouveau règlement de copropriété (*CA Versailles, 26 nov. 1992 : JurisData n° 1992-047909. - V. aussi TGI Paris, 15 déc. 1976 : D. 1978, inf. rap. p. 127. - V. n° 34* ).

§ 42 Compte tenu de l'intention du législateur (*V. n° 39*), le délai subsidiaire de deux ans doit commencer à courir à partir de la date à laquelle une seconde personne est devenue propriétaire d'un lot depuis la publication du règlement de copropriété, le propriétaire initial du lot bénéficiant quant à lui du délai de cinq ans. Par "*première mutation*", il faut donc entendre "*l'acte par lequel un lot est pour la première fois revendu depuis la publication du règlement de copropriété*". Ce peut être aussi bien la vente faite par le promoteur à un premier copropriétaire que la vente de copropriétaires à copropriétaires (*CA Aix-en-Provence, 22 avr. 1986 : JurisData n° 1986-044080*).

§ 43 Dans le cas d'une première mutation d'un lot à titre onéreux, il peut y avoir superposition des deux délais examinés ci-dessus.

Si la mutation en cause intervient à une époque où le délai de cinq ans est venu à expiration, elle aura pour effet d'ouvrir au bénéfice du second copropriétaire un nouveau délai de deux ans pour demander la révision de la répartition.

Si, en revanche, le transfert intervient à une date où le premier délai n'est pas expiré, il pourra entraîner une prolongation de l'échéance offerte à l'acquéreur ; par exemple, si la mutation est réalisée quatre ans après la publication du règlement de copropriété, il ne resterait plus qu'un an pour engager l'action en révision ; grâce au nouveau délai de deux ans ouvert à l'acquéreur, le délai initial se trouve, en fait, prolongé d'un an.

§ 44 L'alinéa 2 de l'article 12 de la loi permettant d'exercer l'action en révision dans un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux est sans application dès lors que le délai de cinq ans prévu au premier alinéa n'est pas expiré. Lorsqu'un règlement de copropriété a été établi en 1976, la mutation à titre onéreux d'un appartement en 1978 ne fait pas courir le délai de deux ans précité ; une action en révision engagée en 1980 n'est donc pas prescrite, bénéficiant du délai de cinq ans imparti par l'article 12, alinéa 1er (*CA Aix-en-Provence, 24 juill. 1984 : Bull. Cour d'Aix, n° 2, p. 24*).

§ 45 En définitive, il faut bien admettre que, en ouvrant un nouveau délai d'action en révision au profit du second copropriétaire de lot, la loi risque, dans de nombreux cas, de prolonger durant une période indéterminée l'incertitude quant au caractère irrévocable d'une répartition de charges, avec tous les inconvénients qui en résultent pour la collectivité (*V. Rép. min. n° 22474 : JOAN 24 août 1987, p. 4754* ).

### c) Délais de forclusion

§ 46 Les délais de cinq et deux ans institués par l'article 12 de la loi sont des délais préfix de forclusion ; une fois expirés, les copropriétaires sont définitivement forclos ( *Cass. 3e civ., 2 juin 1981 : JCP G 1981, IV, 296* ; *Rev. loyers 1981, p. 438* . - *CA Paris, 23e ch., 4 oct. 1991 : JurisData n° 1991-023389*. - *CA Bordeaux, 18 juin 1992 : JurisData n° 1992-043457*. - *CA Paris, 30 nov. 1998 : JurisData n° 1998-023178*. - *CA Paris, 5 juill. 2007 : JurisData n° 2007-338427* ).

§ 47 Ils ne pourraient davantage, en vue de faire échec à une action en recouvrement de charges engagée contre eux, invoquer un motif de révision de la répartition par voie d'exception en référence à l'adage " *quae temporalia sunt ad agendum, perpetuanda sunt ad excipiendum* ", dès lors que les délais prévus par la loi sont expirés ( *TGI Paris, 15 et 21 déc. 1976 : D. 1978, inf. rap. p. 127* ).

La seule exception dont pourrait faire état le copropriétaire poursuivi en paiement serait le caractère non écrit d'une répartition des charges manifestement contraire aux règles impératives de l'article 10 de la loi (*V. n° 81* ).

§ 48 La publication du règlement de copropriété applicable à l'immeuble fait courir le délai de 5 ans de l'action en révision des charges communes de l'article 12 de la loi. La demande du copropriétaire formée 4 ans et 2 mois après la publication d'un nouveau règlement de copropriété après annulation du précédent doit être déclarée recevable comme ayant été présentée dans le délai imparti ( *CA Paris, 23e ch., 5 mai 1989 : JurisData n° 1989-021897* ).

§ 49 Le relevé des surfaces de chauffe, document purement technique, destiné à permettre la répartition des charges à chaque lot, ne modifiant en rien le principe fixé par le règlement et ne constituant pas un élément constitutif du règlement ni de l'état de répartition des charges, le moyen tiré du fait que le point de départ du délai de l'action en révision aurait été retardé jusqu'au calcul de ces surfaces de chauffe, effectué dans le cadre de la présente instance seulement, doit être écarté ( *CA Paris, 23e ch., 6 juill. 1994 : Loyers et copr. 1994, comm. 485* ).

## D. Procédure

### 1° Tribunal compétent

§ 50 Bien que l'article 12 de la loi ne le précise pas, il est certain que le tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble est seul compétent, en raison du caractère indéterminé de la demande en révision et du fait que, dans les autres dispositions de la loi ayant trait à la modification de la répartition des charges, il est expressément fait référence à cette juridiction ( *CA Aix-en-Provence, 4 juill. 1967 : Inf rap. copr. 1968, p. 78* . - *TGI Nîmes, 4 juin 1974 : JCP N 1975, II, 17976* ).

### § 51 Publication de la demande en révision

Les dispositions de l'article 30, 5, du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, aux termes desquelles les demandes visant à faire prononcer l'annulation des droits résultant d'actes soumis à publicité ne sont recevables devant les tribunaux que si elles ont été elles-mêmes préalablement publiées, sont-elles applicables aux demandes tendant à la révision judiciaire des charges de copropriété ?

Après beaucoup d'hésitations de la jurisprudence, la Cour de cassation a clairement affirmé que l'action en révision n'est pas soumise aux règles de la publicité foncière (*Cass. 3e civ., 18 déc. 1996 : JurisData n° 1996-005008 ; Loyers et copr. 1997, comm. 85 ; Administrer juin 1997, obs. Capoulade ; RD imm. mars 1997, p. 128.* - *Cass. 3e civ., 21 nov. 2000 : JurisData n° 2001-007067 ; Loyers et copr. 2001, comm. 48.* - *CA Paris, 27 mai 1999 : JurisData n° 1999-023204 ; Loyers et copr. 2000, comm. 53.* - *CA Paris, 14 févr. 2002 : JurisData n° 2002-169610*).

## 2° Parties à l'instance

### a) Demandeur

§ 52 La personne ayant qualité pour engager l'action en révision est le copropriétaire de lot qui est en mesure de justifier d'une répartition lésionnaire à son détriment.

Dans le cas d'un contrat de location-accession à la propriété immobilière régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984, l'action en révision peut être entreprise, semble-t-il, aussi bien par l'accédant que par le copropriétaire-vendeur, l'un et l'autre étant tenus de participer aux charges selon le critère retenu à l'article 32 de cette loi (*V. JCl. Copropriété, fasc. 297, la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 sur la location-accession et le statut de la copropriété*).

§ 53 Dans le cas d'une copropriété dont certains lots appartiennent à une société civile immobilière (société d'attribution), chaque associé a qualité pour exercer l'action en révision des charges (*V. n° 37*).

### b) Défendeur

§ 54 Les personnes que le demandeur doit mettre en cause devant le tribunal sont différentes selon le motif sur lequel l'action s'appuie.

Si l'action en révision est fondée sur le fait que la part, dans l'une ou l'autre catégorie de charges, incombe au lot du demandeur est supérieure de plus d'un quart à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux prescriptions légales, elle doit être diligentée à l'encontre du syndicat (*D. n° 67-223 17 mars 1967, art. 52.* - *Cass. 3e civ., 3 déc. 1972 : JCP G 1973, II, 17348* ).

§ 55 Si, en revanche, l'action est fondée sur le fait que la part d'un autre copropriétaire est inférieure de plus du quart, dans l'une ou l'autre catégorie de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme à la loi, elle doit être poursuivie à l'encontre de ce copropriétaire, le syndicat étant, à peine de nullité, appelé en cause (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 53.* - *V. CA Besançon, 7 oct. 1992 : JurisData n° 1992-046274, jugeant irrecevable une action en révision alors que le syndicat n'a pas été appelé en cause*).

Le syndicat est appelé en déclaration du jugement commun afin que ce dernier lui soit opposable (*V. Grimaud, Les actions en justice de la loi du 10 juillet 1965 : Gaz. Pal. 1967, 2, doctr. p. 100* ).

§ 56 Lorsque l'action en révision doit être dirigée contre le syndicat, le syndic doit en aviser chaque copropriétaire, en vertu de l'article 59, alinéa premier, du décret, car il est évident qu'ils sont tous intéressés par une procédure aboutissant à une nouvelle répartition des charges. Du fait de l'information donnée par le syndic, les copropriétaires ont la faculté de défendre leurs intérêts à côté du syndicat en intervenant personnellement à l'instance.

En outre, l'article 54 du décret énonce :

Chaque fois qu'une action en justice intentée contre le syndicat a pour objet ou peut avoir pour conséquence une révision de la répartition des charges, et indépendamment du droit pour tout copropriétaire d'intervenir personnellement dans l'instance, le syndic ou tout copropriétaire peut, s'il existe des oppositions d'intérêts entre les copropriétaires qui ne sont pas demandeurs, présenter requête au président du tribunal judiciaire en vue de la désignation d'un mandataire *ad hoc*.

Dans ce cas, la signification des actes de procédure est valablement faite aux copropriétaires intervenants ainsi qu'au mandataire *ad hoc*.

Ce texte peut s'appliquer très fréquemment en matière de révision des charges : d'une part, l'action est dans tous les cas "*intentée*" contre le syndicat puisqu'il est défendeur direct ou appelé en cause ; d'autre part, les intérêts des différents copropriétaires sont généralement divergents devant le risque d'une nouvelle répartition plus favorable aux uns qu'aux autres.

Sur l'opposabilité du jugement aux copropriétaires, V. n° 64 .

### § 57 Copropriété à deux personnes

Lorsque la copropriété ne réunit que deux copropriétaires, l'action en révision des charges vise nécessairement l'augmentation de millièmes attribués à l'un des deux. L'article 53 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dispose que, dans le cas où la part d'un copropriétaire est inférieure de plus d'un quart à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10, l'action en justice visée à l'article 12 est intentée à l'encontre de ce copropriétaire, le syndicat devant être appelé en cause. C'est un expert qui est généralement appelé à calculer les millièmes affectés aux différents lots en fonction des articles 5 et 10 de la loi de 1965. La répartition proposée par l'expert civil doit être adoptée lorsqu'il résulte de ses constatations que la part des charges à payer par l'un des copropriétaires est inférieure de plus du quart à celle qu'il devrait normalement supporter ( CA Aix-en-Provence, 24 juill. 1984 : Bull. Cour d'Aix 1984, 2, n° 2, p. 24).

## E. Décision du tribunal

### 1° Fixation d'une nouvelle répartition

§ 58 Pour apprécier le caractère lésionnaire de la répartition, le tribunal doit se placer à l'époque où le règlement de copropriété a été publié au fichier immobilier (V. n° 35 ), sans qu'il ait à prendre

en considération les modifications qu'un copropriétaire a pu apporter, à ses frais, dans l'aménagement intérieur de ses parties privatives.

À défaut de toute modification de la consistance, du confort, de l'installation ou de l'équipement des lots postérieurement décidée par l'assemblée générale des copropriétaires, c'est à la date d'établissement du règlement de copropriété qu'il convient de se placer pour apprécier si la part de charges imposée à chaque lot est lésionnaire. La part de charges communes ne peut être modifiée en raison des changements ou améliorations apportés par un copropriétaire à ses frais exclusifs à la distribution, l'installation ou l'aménagement des locaux lui appartenant sans provoquer l'enrichissement sans cause des autres copropriétaires qui n'auraient pas participé à ces changements ou améliorations (*CA Paris, 18 mai 1972 : Rev. loyers 1972, p. 537 ; AJPI 1973, p. 1024* ).

§ 59 Si la demande est jugée fondée, le tribunal procède à une nouvelle répartition des charges (pratiquement, après expertise confiée à des spécialistes), en fonction des critères fixés à l'article 10 de la loi (*Cass. 3e civ., 4 janv. 1973 : D. 1973, inf. rap. p. 30*).

L'ensemble des lots de la copropriété sont, par conséquent, touchés par la nouvelle répartition arrêtée par le tribunal (*CA Paris, 16 févr. 1968 : Gaz. Pal. 1968, 2, p. 178 . - V. rapport projet de loi : JO Sénat 8 juin 1965, p. 523* ).

§ 60 S'il s'agit de charges relatives à un service collectif ou un élément d'équipement commun, la nouvelle répartition est fixée d'après le critère d'utilité objective visé à l'article 10, alinéa 1er, de la loi ; s'il s'agit des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes prévues à l'article 10, alinéa 2, elle est déterminée en fonction de la valeur relative à chaque lot telle qu'elle résulte de la consistance, de la superficie et de la situation de celui-ci (*V. Cass. 3e civ., 19 nov. 1986 : JCP G 1987, IV, 34 ; Administrer mai 1987, p. 39 , qui a cassé une décision où la nouvelle répartition avait été calculée en fonction uniquement de la surface de lots, sans prendre en considération les deux autres facteurs énoncés par la loi*).

En revanche, justifient légalement leur décision les juges du fond qui procèdent à la répartition des dépenses de chauffage collectif de l'immeuble non d'après la surface des locaux comme l'avait fait le règlement de copropriété mais d'après le volume chauffé en tant que méthode estimée la mieux appropriée (*Cass. 3e civ., 19 nov. 1986 : JCP G 1987, IV, 34* ).

§ 61 Concernant la révision de la répartition des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes qui relève de l'article 10, alinéa 2, de la loi, le juge doit, conformément au critère impératif de l'article 5, déterminer la valeur relative de chaque lot en fonction de laquelle il pourra arrêter la nouvelle répartition (*Cass. 3e civ., 11 janv. 1995 : JurisData n° 1995-000957*).

§ 62 Une cour d'appel, saisie d'une action en révision de la répartition des charges de copropriété, justifie légalement sa décision de modifier cette répartition en retenant que la valeur du lot concerné ne devait pas s'apprécier comme un terrain nu dès lors qu'il était destiné à la construction d'un bâtiment et que le lot retenu comme élément de comparaison avait été choisi à cause de l'égalité entre les surfaces et les coefficients de pondération (*Cass. 3e civ., 22 avr. 1992 : Loyers et copr. 1992, comm. 355* ).

§ 63 La compétence du tribunal se limite à rétablir une répartition lésionnaire sur les bases légales ; en revanche, il n'est pas en son pouvoir, dans un groupe d'immeubles, d'adopter une répartition par bâtiment que le règlement de copropriété ne prévoit pas ( *CA Paris, 23e ch., 26 janv. 1994 : JurisData n° 1994-020146* ; *Loyers et copr. 1994, comm. 303* ).

§ 64 Le jugement rendu par le tribunal vaut nouvel état de répartition des charges. Pour être opposable aux tiers, notamment aux ayants cause à titre particulier, il doit, en tant qu'acte modifiant la répartition initiale, être publié au fichier immobilier de la situation de l'immeuble.

Il a autorité de la chose jugée à l'égard de tous les copropriétaires eux-mêmes, qu'ils soient ou non personnellement intervenus dans l'instance ( *TGI Paris, 10 juin 1976 : D. 1976, inf. rap. p. 310* ), dès lors que les formalités rappelées *supra* n° 56 et suivants ont été respectées.

## **2° Absence d'incidence sur la répartition des tantièmes de copropriété**

§ 65 Le jugement n'implique pas une modification corrélatrice des quotes-parts de parties communes, la répartition de celles-ci pouvant être indépendante de la répartition des charges communes relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes (V. *JCl. Copropriété, fasc. 63 ou Construction - Urbanisme, fasc. 90-40*).

La révision judiciaire de cette répartition reste donc sans influence sur les tantièmes de copropriété attachés à chaque lot, lesquels ne peuvent être modifiés que du consentement unanime des copropriétaires ( *CA Paris, 23e ch., 19 mars 1986 : JurisData n° 1986-022254*. - *CA Versailles, 28 mai 1985 : Rev. loyers 1986, p. 36* ).

Saisi d'une demande en révision de charges, le tribunal ne peut d'ailleurs modifier la division de l'immeuble, ni la répartition des parties communes et privatives ( *CA Paris, 18 mai 1972 : AJPI 1973, p. 1024 : Rev. loyers 1972, p. 537* ).

Sur le fait qu'une action en révision ne doit pas se fonder sur la modification des tantièmes de copropriété mais exclusivement sur celle des tantièmes de charges, les premiers étant intangibles (V. *Cass. 3e civ., 6 mars 1991 : Loyers et copr. 1991, comm. 225* ; *Inf. rap. copr. mai 1991, p. 152* ).

## **3° Date d'application de la nouvelle répartition**

§ 66 S'agissant d'une " révision " de la répartition des charges, le jugement du tribunal n'emporte d'effet que pour l'avenir, sans effet rétroactif ( *Cass. 3e civ., 3 mai 1990 : Loyers et copr. juill. 1990, comm. 322* . - *Cass. 3e civ., 22 avr. 1992 : Loyers et copr. 1992, comm. 355* . - *Cass. 3e civ., 10 nov. 1987 : Loyers et copr. 1987, comm. 465* . - *Cass. 3e civ., 16 mars 1983 : JurisData n° 1983-700784* ; *JCP G 1983, IV, 172* ; *Rev. loyers 1983, p. 330* ; *inf. rap. p. 1983, p. 272*. - *CA Paris, 12 juin 2003 : Administrer janv. 2004, p. 36* ).

Il s'ensuit que la répartition antérieure ne peut être remise en cause et doit être appliquée par le syndic jusqu'à la décision judiciaire définitive la modifiant ( *Cass. 3e civ., 16 avr. 1986 : JurisData*

*n° 1986-000773 ; Gaz. Pal. 1986, 1, pan. jurispr. p. 138 . - Cass. 3e civ., 22 avr. 1992 , préc.).* Dès lors, le copropriétaire à l'initiative duquel la révision est intervenue ne saurait prétendre à la restitution des sommes qu'il a été tenu de verser auparavant en exécution de l'ancienne répartition (*TGI Seine, 28 sept. 1967 : Gaz. Pal. 1967, 1, p. 64 , note Cabanac. - CA Beauvais, 21 déc. 1979 : JCP 1980, II, 19434 , note Atias*). Même s'il obtient gain de cause devant le tribunal, le copropriétaire demandeur peut être condamné à des dommages-intérêts au profit du syndicat s'il n'a pas acquitté durant l'instance sa quote-part de charges calculée sur la répartition critiquée (*TGI Paris, 7 févr. 1975 : D. 1976, inf. rap. p. 67*).

§ 67 Inversement, le syndicat peut être condamné au paiement de dommages-intérêts au profit du copropriétaire demandeur à l'action en révision du fait du préjudice causé à ce dernier - correspondant au surcroît de charges payées à tort jusqu'à la date de la décision judiciaire fixant une nouvelle répartition - en raison de la résistance abusive opposée par ledit syndicat à admettre l'existence d'une répartition lésionnaire (*CA Paris, 12 mai 1972 : AJPI 1973, p. 1021 , note Bouyeure. - TGI Paris, 4 nov. 1975 et 15 avr. 1976 : D. 1976, inf. rap. p. 309 et 310. - Sur la responsabilité du promoteur et sa condamnation à des dommages-intérêts envers les copropriétaires lésés en cas d'erreurs commises dans la répartition des charges, V. TGI Paris, 6 janv. et 11 mars 1976 : D. 1976, inf. rap. p. 317*).

Il semble d'ailleurs que les tribunaux se montrent enclins à octroyer des dommages-intérêts en vue de compenser les sommes en trop perçues par le syndicat avant la substitution de la répartition judiciaire à la répartition lésionnaire (*Cass. 3e civ., 15 mars 1983 : Administrer 1983, n° 143, p. 27 , note Guillot. - TGI Paris, 28 oct. 1976, 22 févr. et 20 avr. 1977 : D. 1978, inf. rap. p. 127*).

#### § 68 Point de départ de la nouvelle répartition

La question s'est posée de savoir quel devait être le point de départ de l'effet de la révision judiciaire : jour de l'assignation en justice ou date de la décision fixant la nouvelle répartition.

La solution retenue par la jurisprudence est parfaitement claire : la nouvelle répartition des charges ne s'applique qu'à compter de la décision judiciaire qui l'institue (*Cass. 3e civ., 9 déc. 1980 : JurisData n° 1980-035331 ; Gaz. Pal. 1981, 1, pan. jurispr. p. 116 . - Cass. 3e civ., 7 juill. 1982 : JurisData n° 1982-701742 ; Ann. loyers 1983, p. 463 . - Cass. 3e civ., 22 avr. 1992 : Loyer et copr. 1992, comm. 355 . - CA Paris, 12 juin 2003 : Administrer janv. 2004, p. 36* ).

*Cass. 3e civ., 22 avr. 1992 , préc.*

Attendu que les époux C. font grief à l'arrêt de fixer le point de départ de la modification de la répartition des charges à la date du jugement confirmé, alors, selon le moyen, que la nouvelle répartition des charges de copropriété ordonnée par le juge ne prend effet qu'à compter de la décision définitive qui l'institue ; qu'en fixant à la date du jugement de première instance le point de départ de cette modification, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 12 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu qu'ayant confirmé le jugement en toutes ses dispositions, la cour d'appel a justement fixé la date d'effet de la nouvelle répartition à celle de la décision qui l'avait ordonnée.

## **II. Action tendant à voir déclarer non écrites les clauses illicites de répartition de charges**

### **1° Champ d'application**

§ 69 Une répartition de charges peut avoir été faite en violation des règles d'ordre public de l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ; elle tombe alors sous le coup de l'article 43 qui répute non écrite toute clause contraire aux articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application.

Ainsi que nous l'avons souligné précédemment, elle est de ce fait possible d'une action tendant à faire déclarer non écrites les clauses de répartition illicites, qu'elle soit ou non par ailleurs entachée de lésion pour certains copropriétaires (V. n° 7 ).

§ 70 La tendance a été longtemps affirmée que seules les répartitions des charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement communs pouvaient faire l'objet d'une action tendant à faire déclarer non écrites des clauses de répartition illicites, celles afférentes à la conservation, à l'administration et à l'entretien des parties communes n'y étant soumises que dans des cas exceptionnels.

Un arrêt de la Cour de cassation a abandonné cette solution (*Cass. 3e civ., 12 juin 1991 : JurisData n° 1991-001529 ; Loyers et copr. 1991, comm. 359 ; inf. rap. copr. mars 1992, p. 86 , obs. Capoulade*).

§ 71 Ayant retenu que, même portant sur les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, l'action exercée par la copropriétaire tendait, en application de l'article 43 de la loi, à faire constater que sont réputées non écrites les stipulations du règlement de copropriété définissant les bases même de la répartition litigieuse, la cour d'appel a légalement justifié sa décision de ce chef ( *Cass. 3e civ., 20 janv. 1993 : JurisData n° 1993-000359 ; Loyers et copr. 1993, comm. 109*).

Une répartition des charges générales qui ne serait pas faite en fonction de la valeur relative de chaque lot calculée d'après le critère de l'article 5 de la loi est susceptible d'être réputée non écrite au même titre qu'une répartition des autres charges. Dans l'approche de la solution, V. également *Cass. 3e civ., 6 mars 1991 : inf. rap. copr. mai 1991, obs. Capoulade. - CA Paris, 23e ch., 20 nov. 1992 : JurisData n° 1992-023634*.

§ 71

*Ajouter à la fin du paragraphe :*

Lorsqu'il relève qu'une clause contestée du règlement de copropriété relative à la répartition des charges n'est pas conforme aux dispositions légales et réglementaires, le juge doit, d'une part, non pas annuler, mais réputer cette clause non écrite, d'autre part, procéder à une nouvelle répartition

des charges en fixant lui-même toutes les modalités que le respect des dispositions d'ordre public impose (*Cass. 3e civ., 25 janv. 2024, n° 22-22.036, FS-B : JurisData n° 2024-000532 : Loyers et copr. 2024, comm. Ch. Coutant-Lapalus*). Ces solutions sont appelées à se maintenir malgré la modification apportée par l'ordonnance du 30 octobre 2019 à l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 , à l'exception de la date à compter de laquelle la nouvelle répartition des charges se substitue à l'ancienne.

#### § 72 Exemples de clauses irrégulières

On peut citer comme exemples de clauses de répartition opérées en contradiction avec les critères impératifs de l'article 10 de la loi et, à ce titre, relevant de l'action tendant à faire déclarer non écrites des clauses de répartition illicites celles :

- répartissant les dépenses sur des bases non conformes au critère de calcul des valeurs relatives prévu par l'article 5 de la loi ( *Cass. 3e civ., 19 nov. 1986 : JurisData n° 1986-002155 ; JCP G 1987, IV, 34. - Cass. 3e civ., 8 févr. 1995 : JCP N 1995, II, p. 1317. - CA Versailles, 15 mars 2004 : Administrer juill. 2004, p. 36* ) ;
- stipulant que les dépenses de chauffage et d'ascenseur seront réparties en fonction des droits de chaque copropriétaire dans les parties communes de l'immeuble ( *CA Paris, 23e ch., 4 juill. 1983 : JurisData n° 1983-027081. - CA Paris, 29 mars 1985 : JurisData n° 1985-022612. - CA Paris, 14 mai 1986 : JurisData n° 1986-022857. - TGI Paris, 30 oct. 1980 : Gaz. Pal. 1981, 2, p. 728* ) ;
- qui n'opèrent aucune distinction entre les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble et les charges des services collectifs et éléments d'équipement communs ( *Cass. 3e civ., 8 févr. 1995, préc. - CA Paris, 30 nov. 1983 : JurisData n° 1983-029288 ; Gaz. Pal. 1984, 1, p. 108. - CA Versailles, 19 mars 1986 : RD imm. déc. 1986, p. 498. - CA Aix-en-Provence, 30 mars 1995 : JurisData n° 1995-041569* ) ;
- qui répartissent les charges d'un service collectif comme les dépenses afférentes à l'entretien et à la gestion de l'immeuble ( *Cass. 3e civ., 12 mars 2003 : JurisData n° 2003-018326 ; Loyers et copr. 2003, comm. 184. - Cass. 3e civ., 22 oct. 2008 : Rev. loyers janv. 2009, p. 34 . - CA Aix-en-Provence, 18 mai 2007 : JurisData n° 2007-338970. - CA Montpellier, 11 janv. 1993 : JurisData n° 1993-034515* ) ;
- qui imposent la participation d'un copropriétaire aux dépenses d'un service collectif ou élément d'équipement commun qui ne présente aucune utilité objective pour son lot (*V. pour les frais d'ascenseur et de chauffage collectif la jurisprudence citée au JCl. Copropriété, fasc. 71 ou Construction - Urbanisme, fasc. 92-20*) ;
- qui dispensent certains de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes dont ils sont propriétaires indivis (*V. Cass. 3e civ., 28 oct. 1980 : Rev. loyers 1981, p. 383 . - Cass. 3e civ., 24 mars 1981 : JurisData n° 1987-000649 ; Rev. loyers 1981, p. 264 . - Cass. 3e civ., 8 déc. 1981 : Rev. loyers 1982, p. 90 . - Cass. 3e civ., 1er avr. 1987 : D. 1987, inf. rap. p. 91. - CA Paris, 18 juin 1997 : JurisData n° 1997-021741. - CA Aix-en-Provence, 4 nov. 2004 : JurisData n° 2004-264968. - V. également exemples cités n° 8*).

§ 73 Cela dit, si les répartitions contraires à la loi sont sanctionnées par l'article 43, encore faut-il que leur caractère non écrit soit constaté et déclaré par l'autorité judiciaire.

Partant de ce constat, la jurisprudence a élaboré pour l'action tendant à faire déclarer non écrites des clauses de répartition illicites un ensemble de règles dont les auteurs de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 se sont bornés à tirer les conséquences (*V. n° 81* ).

#### § 74 Conditions de fond

L'action tendant à faire déclarer non écrites des clauses de répartition illicites suppose que la répartition des charges dans l'une ou l'autre catégorie a été faite sans que les prescriptions impératives de l'article 10 de la loi aient été respectées (*V. n° 6 et 7* ).

Elle ne concerne pas les conventions entre vendeur et acquéreur qui doivent s'exécuter selon les règles du droit commun (*Cass. 3e civ., 12 juin 2003 : JurisData n° 2003-017583 ; Loyers et copr. 2003, comm. 122*).

#### 2° Délai d'exercice de l'action

§ 75 Contrairement à l'action en révision pour laquelle elle a fixé des règles précises (*V. n° 32* ), la loi de 1965 n'indique pas spécialement dans quel délai l'action tendant à faire déclarer non écrites des clauses de répartition illicites doit être engagée.

Appelés à combler cette lacune, les tribunaux ont pu, dans le passé, se référer aux dispositions de l'article 42, alinéa 1er, selon lesquelles les actions personnelles nées de l'application de la loi entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent par un délai de dix ans : ils en avaient généralement déduit que celui-ci devait également régir l'action tendant à faire déclarer non écrites des clauses de répartition illicites.

Cette jurisprudence est aujourd'hui abandonnée depuis plusieurs arrêts de principe rendus par la Cour de cassation qui s'exprime ainsi :

Une clause du règlement de copropriété réputée non écrite en application de l'article 43 de la loi étant censée n'avoir jamais existé, l'action tendant à faire déclarer non écrite cette clause de répartition illicite est imprescriptible et peut ainsi être exercée à tout moment (*Cass. 3e civ., 9 mars 1988 : JurisData n° 1988-700508 ; Loyers et copr. 1988, comm. 183 ; JCP G 1988, IV, n° 182 ; JCP N 1988, prat. p. 562 ; D. 1988, inf. rap. p. 83. - Cass. 3e civ., 26 avr. 1989 : Gaz. Pal. 1990, 1, somm. p. 17. - Cass. 3e civ., 9 juin 1999 : JurisData n° 1999-002459. - CA Paris, 23e ch., 13 juin 2002 : JurisData n° 2002-179297 ; JCP G 2002, p. 1821. - Cass. 3e civ., 27 sept. 2000 : JurisData n° 2000-006034. - Cass. 3e civ., 7 mai 2008 : JurisData n° 2008-043798 ; Loyers et copr. 2008, comm. 170. -CA Aix-en-Provence, 7 déc. 2009 : JurisData n° 2009-022608*).

§ 76 Les clauses contraires aux dispositions des articles impératifs de la loi sont réputées non écrites. A violé l'article 43 de la loi une cour d'appel qui, pour déclarer irrecevable l'action d'un copropriétaire tendant à faire déclarer non écrites les clauses du règlement de copropriété relatives à la répartition des charges générales et d'ascenseur, comme contraires aux dispositions d'ordre public de l'article 10 de la loi, retient que l'article 42 de cette loi soumet à la prescription décennale l'action tendant à ce qu'une clause du règlement de copropriété soit réputée non écrite en application de l'article 43 de ladite loi, alors que tout copropriétaire intéressé peut, à tout moment, faire constater l'absence de conformité des clauses du règlement de copropriété aux dispositions légales

et faire établir une répartition des charges conforme à ces dispositions (*Cass. 3e civ., 12 juin 1991 : JurisData n° 1991-001529 ; Loyers et copr. 1991, comm. 359 ; inf. rap. copr. mars 1992, p. 86 ; JCP G 1991, IV, p. 317*. - *Cass. 3e civ., 12 mars 2003 : JurisData n° 2003-018326 ; Loyers et copr. 2003, comm. 184.* - *CA Paris, 21 sept. 1992 : JurisData n° 1992-022422 ; Loyers et copr. 1992, comm. 482.* - *CA Paris, 26 mai 1998 : JurisData n° 1998-021125.* - *CA Paris, 25 janv. 2001 : JurisData n° 2001-134361.* - *CA Paris, 17 juin 2004 : JurisData n° 2004-243336 ; Loyers et copr. 2004, comm. 171.* - *CA Versailles, 28 juin 2004 : JurisData n° 2004-249030*).

### **3° Sort des répartitions fixées par l'assemblée générale**

§ 77 Pendant longtemps, la jurisprudence a considéré que la répartition des charges résultant d'une décision prise en assemblée générale, sa nullité ne devait pas être engagée dans le cadre de l'article 43 de la loi, mais tout au contraire poursuivie par le biais d'un recours en nullité de cette décision d'assemblée en application cette fois de l'article 42, alinéa 2, de la loi.

Il existait donc une distorsion de traitement, évidemment illogique, entre une action tendant à faire déclarer non écrite une clause de répartition illicite inscrite dans le règlement de copropriété, devenue imprescriptible, et l'action tendant à faire annuler une disposition tout aussi irrégulière mais imputable à l'assemblée générale.

Désormais, cette distinction n'existe plus. La Cour de cassation a proclamé que le délai de deux mois pour contester une décision d'assemblée générale ne s'applique pas à l'égard d'une résolution adaptant ou modifiant irrégulièrement une répartition des charges, s'agissant d'une action relative aux clauses réputées non écrites (*Cass. 3e civ., 27 sept. 2000 : JurisData n° 2000-006034 ; Bull. civ. III, n° 154* ; *Loyers et copr. 2000, comm. 279* ; *JCP N 2001, p. 987.* - *Cass. 3e civ., 18 nov. 2008 : Administrer 2009, p. 49.* - *CA Paris, 25 janv. 2001 : JurisData n° 2001-134361 ; Loyers et copr. 2001, comm. 185.* - *CA Paris, 29 mars 2001 : JurisData n° 2001-140723.* - *Cass. 3e civ., 12 mai 2016, n° 15-15.166 : Ann. des loyers, juillet-août 2016, 65, obs. J.-M. Roux.* - *Cass. 3e civ., 28 nov. 2019, n° 18-15.308 et 18-15.757, inédit au Bulletin civil.* - *V. J. M. Gélinet, Clauses réputées non écrites et copropriété : Administrer févr. 1999, p. 30* ).

### **4° Procédure**

§ 78 L'action tendant à faire déclarer non écrites des clauses de répartition illicites doit être

engagée devant le tribunal judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble, conformément à l'article 61-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié (*V. JCl. Copropriété, fasc. 101-20*). Elle est recevable tant par voie principale que par voie d'exception (*CA Paris, 18 juin 1997 : JurisData n° 1997-021741 ; Loyers et copr. 1997, comm. 321.* - *Cass. 3e civ., 12 nov. 1997 : JurisData n° 1997-023440.* - *CA Lyon, 23 févr. 2000 : JurisData n° 2000-136868.* - *CA Aix-en-Provence, 7 déc. 2009 : JurisData n° 2009-022608*). Mais le juge des référés n'a pas compétence pour statuer sur l'illicéité des clauses de répartition (*Cass. 3e civ., 20 juin 2006 : Administrer oct. 2006, p. 63* ).

La demande n'est pas soumise à publicité foncière (*CA Paris, 7 avr. 2005 : JurisData n° 2005-269192.* - *Cass. 3e civ., 18 déc. 1996, n° 94-21.573 : Bull. civ. III, n° 243 ; RDI 1997, p. 128, obs.*

*P. Capoulade et Cl. Giverdon ; Loyers et copr. 1997, 85 ; Administrer juin 1997, 46, note P. Capoulade ; JCP N 1998, 517, note Frémond. - Cass. 3e civ., 28 janv. 2003, n° 01-16.257, inédit au Bulletin civil. - Cass. 3e civ., 21 janv. 2004, n° 02-16.571 : JurisData n° 2004-021856 ; Bull. civ. III, n° 11 ; JCP G 2004, 1528 ; Loyers et copr. 2004, comm. 98, obs. G. Vigneron. - Contra CA Paris, Pôle 2, 1re ch., 18 mai 2010 : JurisData n° 2010-008568 ; Loyers et copr. 2010, comm. 273. - Cass. 3e civ., 11 mai 2005 : JurisData n° 2005-028340 ; Loyers et copr. 2005, comm. 142).*

### **a) Qualité pour agir**

§ 79 Le syndicat des copropriétaires est habilité, comme chacun de ses membres (*CA Paris, 4*

*nov. 2009 : JurisData n° 2009-380425. - Cass. 3e civ. 16 déc. 2008 : JurisData n° 2008-046367), à faire constater en justice l'illicéité d'une répartition de charges communes et établir une nouvelle répartition conforme à la loi (Cass. 3e civ., 24 mars 1981 : JurisData n° 1981-700777 ; JCP G 1981, IV, 208. - Cass. 3e civ., 3 mai 2001 : Rev. loyers 2001, p. 394. - CA Paris, 19e ch., 12 nov. 1992 : JurisData n° 1992-023142 ; Loyers et copr 1993, comm. 70. - CA Versailles, 13 sept. 1996 : Administrer sept. 1997, p. 46. - CA Paris, 6 janv. 1998 : JurisData n° 1998-020088. - CA Aix-en-Provence, 4 nov. 2004 : JurisData n° 2004-264970 ; Loyers et copr. 2005, comm. 121). En revanche, le syndic n'est pas habilité pour ce faire (*CA Paris, 10 oct. 2000 : JurisData n° 2001-126100 ; Loyers et copr. 2001, comm. 80*).*

### **b) Défendeur**

§ 80 L'action tendant à faire déclarer non écrites des clauses de répartition illicites engagée par un

copropriétaire doit être diligentée contre le syndicat, représenté par son syndic en exercice ; il y a lieu de recourir aux formalités signalées *supra* n° 56.

Sur la faculté pour un copropriétaire assigné en paiement de ses charges par le syndicat d'invoquer par voie d'exception l'illégalité de la clause du règlement sur laquelle est fondée la demande en paiement, *V. JCl. Copropriété, fasc. 75-10*.

Lorsque l'action est engagée par le syndicat, le défendeur est le copropriétaire tirant de la répartition contestée un avantage injustifié, par exemple en le dispensant à tort de participer à certaines charges.

Le promoteur de la construction et le notaire ayant établi les clauses illicites du règlement de copropriété sont responsables du préjudice subi par les copropriétaires du fait des répartitions non conformes à la loi (*CA Paris, 24 nov. 1999 : Administrer mars 2000, p. 40*).

## **5° Décision du tribunal**

### **a) Fixation d'une nouvelle répartition**

§ 81 S'il reconnaît la demande fondée, le tribunal déclare non écrite la répartition incriminée.

Mais, pour déclarer non écrite la clause de répartition des charges, le juge doit constater qu'elle est contraire aux critères de l'article 10 de la loi (*Cass. 3e civ., 9 juin 2010 : JurisData n° 2010-008767 ; Loyers et copr. 2010, comm. 235. - CA Paris, 28 mai 2009 : JurisData n° 2009-377937 ; Loyers et copr. 2009, comm. 306*).

La loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 a complété l'article 43 de la loi de 1965, de nouveau modifié par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, en y ajoutant un second alinéa selon lequel "*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*".

Ce texte a ainsi mis fin aux hésitations de certains tribunaux qui, dans le silence de la loi, estimaient qu'ils n'étaient pas habilités à se substituer aux copropriétaires pour fixer une nouvelle répartition après avoir déclaré non écrite la précédente ; la solution, d'ailleurs critiquée par la Cour de cassation, était évidemment regrettable, car cette nouvelle répartition pourtant indispensable exigeait un vote unanime des copropriétaires, condition bien souvent irréalisable.

§ 82 Désormais, le juge doit, après avoir constaté l'illicéité d'une clause de répartition des

charges, en arrêter une nouvelle, cette fois conforme aux critères légaux, qui se substitue à la première (*Cass. 3e civ., 7 avr. 2004 : JurisData n° 2004-023256 ; Loyers et copr. 2004, comm. 116. - Cass. 3e civ., 22 juin 2005 : JurisData n° 2005-029063 ; Loyers et copr. 2005, comm. 186. - Constr.-Urb. 2005, comm. 212. - Administrer oct. 2005, p. 51. - Cass. 3e civ., 30 janv. 2008 : JurisData n° 2008-042516 ; Loyers et copr. 2008, comm. 92*).

Le juge est habilité à recourir à une expertise au vu de laquelle il pourra fixer la nouvelle répartition en tenant compte également des structures de la copropriété, par exemple en créant des répartitions de charges spéciales qui n'étaient pas prévues dans le règlement de copropriété (*Cass. 3e civ., 22 juin 2005, préc.*).

### **b) Date d'application de la nouvelle répartition**

§ 83 Rappelons tout d'abord que "*les clauses du règlement de copropriété doivent recevoir*

*application tant qu'elles n'ont pas été déclarées non écrites par le juge*" sur le fondement de l'article 43 de la loi (*Cass. 3e civ., 21 juin 2006, n° 05-13.607 : JurisData n° 2006-034141 ; Bull. civ. III, n° 159 ; Loyers et copr. 2006, comm. 213, obs. G. Vigneron ; D. 2006, somm. 2764, obs. P. Capoulade et Ch. Atias ; D. 2007, somm. 2184, obs. P. Capoulade et Ch. Atias ; Administrer oct. 2006, 62, obs. J.-R. Bouyeure*) parce que "*la clause litigieuse est réputée et non pas déclarée non écrite*" (*D. Tomasin et P. Capoulade, ss dir., La copropriété : Dalloz Action 2021/2022, n° 242.372, p. 292*). Mais une fois que l'illicéité a été constatée et la clause déclarée non écrite, la

jurisprudence a pu estimer, face au silence de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 sur la date de prise d'effet de la nouvelle répartition des charges décidée par le juge, que la nouvelle répartition arrêtée en justice ne pouvait valoir que pour l'avenir et ne prendre effet qu'à la date de la décision qui l'a ordonnée. Par conséquent, lorsqu'elle entraîne un allégement de charges en faveur d'un lot, le copropriétaire intéressé ne devait en bénéficier qu'à partir de cette date, non pour le passé (*Cass. 3e civ., 16 avr. 1986 : Gaz. Pal. 1986, pan. jurispr. p. 138. - Cass. 3e civ., 10 nov. 1987 : Loyers et compr. 1987, comm. 465. - Cass. 3e civ., 23 janv. 1991 : Inf. rap. compr. oct. 1991, p. 296. - Cass. 3e civ., 10 oct. 1995 : Loyers et compr. 1996, comm. 42. - Cass. 3e civ., 3 juill. 1996 : JurisData n° 1996-002922 ; Loyers et compr. 1996, comm. 405. - Cass. 3e civ., 9 juin 1999 : JurisData n° 1999-002459 ; Loyers et compr. 1999, comm. 226. - Cass. 3e civ., 11 juill. 2001 : Administrer févr. 2002, p. 33. - Cass. 3e civ., 7 avr. 2004 : JurisData n° 2004-023256 ; Loyers et compr. 2004, comm. 116. - CA Paris, 12 juin 2003 : Administrer janv. 2004, p. 36.*).

§ 84 Dans cette solution, les sommes versées par les copropriétaires en vertu des clauses de

répartition déclarées non écrites demeuraient acquises au syndicat, sauf à obtenir éventuellement des dommages-intérêts compensatoires à l'appréciation du tribunal (*Cass. 3e civ., 16 juill. 1975 : JCP G 1975, II, 18114. - Cass. 3e civ., 12 déc. 2001 : JCP G 2002, 1161. - CA Paris, 17 janv. 2002 : JurisData n° 2002-169063 ; Loyers et compr. 2002, comm. 192. - CA Paris, 30 oct. 2008 : JurisData n° 2008-372663 ; Loyers et compr. 2009, comm. 69.*).

Cette solution a eu le mérite d'éviter de remettre en cause toutes les opérations comptables du syndic exécutées dans le passé.

§ 85 Pourtant, elle a pu sembler avoir été abandonnée par quelques arrêts de la Cour de cassation

(*Cass. 3e civ., 9 juin 1999 : JurisData n° 1999-002459 ; Loyers et compr. 1999, comm. 226 ; Constr.-Urb. 1999, comm. 330. - Cass. 3e civ., 20 déc. 2000 : JurisData n° 2000-007484 ; Constr-Urb. 2001, comm. 59. - Cass. 3e civ., 2 mars 2005 : JurisData n° 2005-027253 ; Loyers et compr. 2005, comm. 98. - Cass. 3e civ., 27 sept. 2005 : JurisData n° 2005-030160 ; Loyers et compr. 2005, comm. 229*), ayant déclaré qu'une clause réputée non écrite est censée n'avoir jamais existé et qu'il fallait en déduire une conséquence rétroactive, à savoir l'illégalité des charges perçues antérieurement à l'annulation de la répartition, entraînant l'obligation de remboursement du trop-perçu (*V. en ce sens : CA Versailles, 5 juill. 2010 : JurisData n° 2010-013814. - CA Grenoble, 25 nov. 2008 : JurisData n° 2008-376308 ; Loyers et compr. 2009, comm. 222 : une clause réputée non écrite est censée n'avoir jamais existé ; le syndicat des copropriétaires est donc fondé en sa réclamation du rappel de charges qui auraient dû être payées si la nouvelle répartition des charges avait été appliquée dès l'origine ; il y a lieu de limiter cette rétroactivité à la prescription décennale édictée par l'article 42, alinéa 1, de la loi du 10 juillet 1965. - CA Riom, 25 févr. 2010 : JurisData n° 2010-001342 ; Loyers et compr. 2011, comm. 31 : réputée non écrite, la clause est alors censée n'avoir jamais existé et un copropriétaire est alors fondé en sa réclamation en remboursement de charges payées à tort, cette rétroactivité étant limitée à la prescription décennale édictée par l' article 42, alinéa 1 de la loi 10 juillet 1965 ; toutefois, est irrecevable toute demande non chiffrée d'un copropriétaire et le syndicat des copropriétaires n'est pas en droit de recevoir de dommages et intérêts en raison du caractère abusif d'une telle demande*).

Cette solution de la Cour de cassation allant dans le sens de l'application rétroactive de la nouvelle répartition des charges, peu réaliste, a fatallement soulevé des réserves et des critiques (V. D. Sizaire, *obs. ss Cass. 3e civ., 20 déc. 2000 : JurisData n° 2000-007484* ; *Constr.-Urb. 2001, comm. 59.* - J. M. Talau, *La correction judiciaire de la répartition illégale des charges de copropriété : consistance et interrogations : Loyers et copr. 2010, étude 10*). Elle allait, du reste, être remise en cause par la Cour régulatrice dans de nombreux autres arrêts reprenant la règle traditionnelle selon laquelle la nouvelle répartition des charges ne pouvait prendre effet qu'à compter de la date où la décision qui l'a instaurée a acquis l'autorité de la chose jugée (*Cass. 3e civ., 11 juill. 2001, n° 99-19.089 : AJDI 2001, p. 805, obs. P. Capoulade* ; *JCP 2002, I, 126, n° 14, obs. H. Périnet-Marquet.* - *Cass. 3e civ., 21 juin 2006, n° 05-13.607 : JurisData n° 2006-034141* ; *Bull. civ. III, n° 159 ; Loyers et copr. 2006, comm. 213, obs. G. Vigneron* ; *D. 2006, somm. 2764, obs. P. Capoulade et Ch. Atias* ; *D. 2007, somm. 2184, obs. P. Capoulade et Ch. Atias* ; *Administrer oct. 2006, 62, obs. J.-R. Bouyeure.* - *Cass. 3e civ., 28 avr. 2011, n° 10-14.298 : JurisData n° 2011-007833* ; *Bull. civ. III, n° 57 ; Loyers et copr. 2011, comm. 223 et 225, obs. G. Vigneron.* - *Cass. 3e civ., 10 juill. 2013, n° 12-14.569 : JurisData n° 2013-014563* ; *Bull. civ. III, 98 ; AJDI 2014, p. 44, note Ch. Atias* ; *Loyers et copr. 2013, n° 251, obs. G. Vigneron.* - *Cass. 3e civ., 21 janv. 2014, n° 12-26.689 : Loyers et copr. 2014, n° 91, obs. G. Vigneron*). Et, pour clarifier la situation juridique et la règle applicable, l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 a modifié l' article 43, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 qui précise désormais ceci : " 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 " (V. Ch. Coutant-Lapalus, D. Gil, J. Lafond et A. Lebatteux, *Copropriété : les règles nouvelles* : LexisNexis, 2021, n° 100. - D. Tomasin et P. Capoulade, *ss dir.*, *La copropriété* : Dalloz Action 2021/2022, n° 242.381).

## **Bibliographie**

### **Ch. Atias**

*Le droit transitoire de la copropriété des immeubles bâtis (réduction prétorienne de la portée de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)* : AJDI 2010, p. 450

### **J.-R. Bouyeure**

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

### **P. Capoulade**

*L'actualité de la clause réputée non écrite* : Inf. rap. copr. juill./août 2008, p. 14

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

*Copropriété : les règles nouvelles* : LexisNexis, 2021

### **J. Lafond , J.-M. Roux et B. Stemmer**

*Code de la copropriété* : LexisNexis 2011, art. 43, p. 402

### **R. Martin**

*Modification de la répartition des charges de copropriété* : Ann. loyers 1994, p. 529

**M. Morand**

*Action en nullité d'une répartition des charges, perspectives nouvelles* : Inf. rap. copr. 1990, p. 43

**J.-M. Gélinet**

*Clauses réputées non écrites et copropriété* : Administrer févr. 1999, p. 30

**B. Guignard**

*Révision des charges de copropriété* : Gaz. Pal. 1989, I , doct. p. 237

**P. Viard**

*Modification de la répartition des charges de copropriété* : AJDI 2000, p. 220

**J.-M. Roux**

*L'action en nullité de la répartition des charges de copropriété* : Administrer févr. 2006, p. 11

**J.-M. Talau**

*La correction judiciaire de la répartition illégale des charges de copropriété : consistance et interrogations* : Loyers et copr. 2010, étude 10

**D. Tomasin , P. Capoulade et ss dir.**

*La copropriété* : Dalloz Action 2021/2022