



# L'action en révision des charges de copropriété est à distinguer de l'action en nullité

publié le **09/01/2012**, vu **14350 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**Dans une copropriété, il arrive que l'un des copropriétaires souhaite remettre en cause les répartitions qu'il juge erronées de charges entre copropriétaires. Le copropriétaire s'estimant lésé peut donc être tenté d'agir en nullité de la répartition. Mais l'action en révision et l'action en nullité ont des champs d'application très différents, et les deux ne se confondent pas. L'action en révision vise à réparer la répartition erronée de charge, bien qu'elle ait été déterminée selon les critères énoncés par la loi. L'action en nullité, quant à elle, vise les répartitions établies en violation de la loi. Nous ferons donc la distinction entre les deux avant d'illustrer cette différence par un arrêt de la Cour de cassation.**

Dans une copropriété, il arrive que l'un des copropriétaires souhaite remettre en cause les répartitions qu'il juge erronées de charges entre copropriétaires.

Le copropriétaire s'estimant lésé peut donc être tenté d'agir en nullité de la répartition.

Mais l'action en révision et l'action en nullité ont des champs d'application très différents, et les deux ne se confondent pas.

L'action en révision vise à réparer la répartition erronée de charge, bien qu'elle ait été déterminée selon les critères énoncés par la loi.

L'action en nullité, quant à elle, vise les répartitions établies en violation de la loi.

Nous ferons donc la distinction entre les deux avant d'illustrer cette différence par un arrêt de la Cour de cassation.

## **L'action en révision**

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.

Ainsi, tout copropriétaire peut demander en justice la révision de la répartition des charges si sa quote-part excède de plus de 25 % celle qu'elle devrait être.

Il peut aussi en faire la demande si un autre copropriétaire a une quote-part de charges inférieure de plus de 25 % à celle qu'elle devrait être.

Il appartient ensuite au juge, s'il estime que l'action est fondée, de fixer une nouvelle répartition (Loi du 10-7-1965 art. 12, al. 1).

Cependant, la décision que rendra le juge à l'issue de cette procédure de révision ne vaudra que pour l'avenir.

En conséquence, aucun rappel n'est possible pour les règlements effectués dans le passé (Cass. 3e civ. 24-10-1972 n° 71-11.870).

Le délai pour agir est 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.

### **L'action en nullité**

Dans ce cas, la preuve d'une lésion de 25% n'est pas requise pour le demandeur, qui doit simplement prouver que la répartition a été faite en violation des règles de l'article 10 de la loi de 1965 (relatif à la répartition des charges).

Dans ce cas, les copropriétaires disposent d'une action en justice, distincte de l'action en révision, qui est une action en nullité fondée sur l'article 43 de la loi.

Peu importe que la répartition illégale résulte d'une décision de l'assemblée générale (Cass. 3e civ. 27-9-2000).

Le délai pour agir en nullité n'est pas un problème puisque l'action en nullité est imprescriptible (Cass. 3e civ. 26-4-1989).

Le juge qui décide d'annuler la répartition devra procéder à une nouvelle (art. 43, al. 2 ; Cass. 3e civ. 30-1-2008 n° 06-19.773).

### **Démonstration jurisprudentielle**

La jurisprudence a pu démontrer le fondement de cette différence entre action en révision et action en nullité, concernant la répartition des charges (Cass. 3e civ. 17 juin 2009 n° 08-16.324, Sté familiale d'investissement patrimonial c/ Synd. des copr. 66 Champs Elysées et 49/51 rue de Ponthieu).

En l'espèce, une société civile immobilière avait acquis plusieurs lots dans un immeuble en copropriété constitué par une galerie marchande.

Or, il existait une interversion des surfaces entre l'un de ses lots et les autres lots dans la clause de répartition des charges du règlement de copropriété.

La société payait ainsi les charges afférentes à un autre lot, plus importantes.

La société avait donc décidé d'assigner le syndicat des copropriétaires pour obtenir l'annulation de cette clause.

L'annulation était ici demandée pour éviter la prescription de 5 ans qui, nous l'avons vu, encadre l'action en révision.

Mais la Cour de cassation, confirmant la Cour d'appel, a rejeté sa demande au motif que la société invoquait non la méconnaissance des critères légaux de répartition des charges mais la surévaluation de celles-ci.

L'action engagée devait donc s'analyser comme une action en révision prévue à l'article 12 de la

loi du 10 juillet 1965.

En conséquence, l'action tendant à faire rectifier une répartition des charges erronée par suite de l'interversion de la surface de deux lots est une action en révision et non une action en nullité fondée sur l'article 43 de la loi.

Notons toutefois que la jurisprudence se montre hésitante, puisque cet arrêt s'inscrit dans la ligne d'un arrêt antérieur (Cass. 3e civ. 30-6-1998 n° 96-21.879), mais dont la solution avait depuis été démentie (Cass. 3e civ. 30-4-2002 n° 00-17.332).

Mon Cabinet est à votre disposition pour tous contentieux et conseils.

Joan DRAY  
Avocat à la Cour  
joanadray@gmail.com

76-78 rue Saint-Lazare  
75009 -PARIS  
TEL:01.42.27.05.32  
FAX: 01.76.50.19.67