Image not found or type unknown

Le recouvrement des charges : la contestation d’un copropriétaire des sommes réclamées.

publié le **28/03/2012**, vu **58537 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Tous les copropriétaires doivent participer aux charges de fonctionnement, d’administration, d’entretien et de gestion de la copropriété. Dès lors, ils ont l’obligation de s’acquitter de ces charges de copropriété (art 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965). Néanmoins, de plus en plus souvent, certains copropriétaires refusent de payer les charges de la copropriété en s’opposant aux appels de fonds effectués par le syndicat. C’est dans ces conditions que le syndicat procède au recouvrement des charges. Dans le cadre de cette procédure, le syndicat se prévaut souvent du fait que les comptes ont été approuvés par l’assemblée générale des copropriétaires. En effet, en principe, le seul fait pour l'assemblée générale d'approuver les comptes présentés par le syndic rend exigibles les quotes-parts de charges. Il appartient toutefois au syndicat demandeur en paiement des charges de rapporter la preuve que le copropriétaire poursuivi est effectivement débiteur des sommes réclamées conformément à l’article 1315 du Code civil. Toutefois, comme le rappelle la Cour d’Appel de Paris dans un arrêt du 12 octobre 2011 le fait que les comptes ont été approuvés par l’assemblée ne s’oppose pas à ce qu’un copropriétaire oppose au syndicat d’éventuelles erreurs dans la tenue de son compte individuel (CA Paris, pôle 4, 2e ch., 12 oct. 2011, Varin c/ Synd. représ. par Cabinet Varenne Champagne : JurisData n° 2011-02202). A cet égard, l’article 45-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 précise que « l'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires ». Il convient de préciser que le copropriétaire peut contester ses charges tant leur montant que leur répartition.

Le recouvrement des charges : la contestation d’un copropriétaire des sommes réclamées.

Tous les copropriétaires doivent participer aux charges de fonctionnement, d’administration, d’entretien et de gestion de la copropriété. Dès lors, ils ont l’obligation de s’acquitter de ces charges de copropriété (art 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965).

Néanmoins, de plus en plus souvent, certains copropriétaires refusent de payer les charges de la copropriété en s’opposant aux appels de fonds effectués par le syndicat.

C’est dans ces conditions que le syndicat procède au recouvrement des charges.

Dans le cadre de cette procédure, le syndicat se prévaut souvent du fait que les comptes ont été approuvés par l’assemblée générale des copropriétaires.

En effet, en principe, le seul fait pour l'assemblée générale d'approuver les comptes présentés par le syndic rend exigibles les quotes-parts de charges. Il appartient toutefois au syndicat demandeur en paiement des charges de rapporter la preuve que le copropriétaire poursuivi est effectivement

débiteur des sommes réclamées conformément à l'article 1315 du Code civil.

Toutefois, comme le rappelle la Cour d'Appel de Paris dans un arrêt du 12 octobre 2011 le fait que les comptes ont été approuvés par l'assemblée ne s'oppose pas à ce qu'un copropriétaire oppose au syndicat d'éventuelles erreurs dans la tenue de son compte individuel (CA Paris, pôle 4, 2e ch., 12 oct. 2011, Varin c/ Synd. représ. par Cabinet Varenne Champagne : JurisData n° 2011-02202).

A cet égard, l'article 45-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 précise que « ***l'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires*** ».

Il convient de préciser que le copropriétaire peut contester ses charges tant leur montant que leur répartition.

- **Sur la contestation de la répartition des charges :**

En principe, les charges sont réparties selon des modalités fixées dans le règlement de copropriété.

En générale, elles sont réparties au prorata des millièmes de copropriété par rapport à la valeur du lot.

Il peut arriver qu'un copropriétaire conteste le **montant des charges qui lui sont réclamées** au vu de la superficie de son **lot**.

Dans une telle situation, le copropriétaire pourra contester sa quote-part et soumettant une proposition de modification des charges à l'assemblée générale des copropriétaires.

A défaut d'obtenir l'unanimité de l'assemblée générale, il pourra contester cette décision, sous certaines conditions, en saisissant le Tribunal de Grande Instance.

- **Sur la contestation du montant des charges :**

En principe, les charges communes sont payées suivant le système des charges provisionnelles et régularisées en fin d'année selon les dépenses réelles. Leur montant est alors approuvé par l'assemblée générale.

Les appels de fonds pour travaux ne sont pas compris dans le budget prévisionnel. C'est l'assemblée générale qui détermine les modalités de ces appels de fonds.

Un copropriétaire peut cependant juger excessif un appel de charges, un appel de fonds pour travaux ou une régularisation de charges découlant d'une mauvaise réparation des charges ou d'une erreur dans le mode de facturation de la prestation envisagée ou réalisée.

Dans ce cas, le copropriétaire est en droit de contester les sommes qui lui sont réclamées sans que le fait que les comptes aient fait l'objet d'une approbation par l'assemblée générale ne puisse lui être opposé.

Pour cela, le copropriétaire devra, en application de l'article 1 315 du Code civil, prouver que les sommes réclamées sont entachées d'erreurs dans la répartition des charges, dans le calcul des quotes-parts ou dans une mauvaise prise en compte de certaines dépenses (Cass 3ème civ 1er décembre 2010 : Administrer mars 2011 p 41- CA Rouen 2 décembre 2009 : Loyers et copr 2010 comm 275).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés