



# Irrégularité et révision de la répartition des charges de copropriété

publié le 15/01/2015, vu 3999 fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

## Quelles sont les actions ouvertes à un copropriétaire souhaitant contester la répartition des charges de copropriété?

La loi du 10 juillet 1965 confère au copropriétaire la possibilité de contester la répartition des charges.

Deux actions sont à la disposition du copropriétaire.

L'article 12 donne la possibilité au copropriétaire de demander la révision des charges établies par le règlement de copropriété. L'article 43 donne la possibilité au copropriétaire de demander à ce que des clauses de répartition des charges soient réputées non écrites, car contraires aux dispositions de la loi.

L'article 12 de la loi du 10 juillet 1965 organise l'action en révision offerte au copropriétaire : « dans les 5 ans de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier, chaque copropriétaire peut poursuivre en justice la révision de la répartition des charges. »

La loi fixe ainsi le point de départ de la prescription de l'action au moment de la publication du règlement au fichier immobilier.

Elle laisse également la possibilité de demander la révision, avant l'expiration d'un délai de 2 ans à compter de la première mutation à titre onéreux du lot, c'est-à-dire la première transaction immobilière.

Le délai de 5 ans constitue le délai de droit commun, tandis que le délai de 2 ans vient prolonger celui-ci à compter de la première mutation à titre onéreux du lot.

L'article 12 pose certaines conditions quant à la réussite de l'action.

A ce titre, le copropriétaire peut « poursuivre en justice la révision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus du quart, ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus du quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une application conforme des dispositions de l'article 10. »

Ainsi, les méthodes de calcul des charges ne doivent pas entraîner :

- Une lésion supérieure de plus du quart par rapport à une répartition conforme à l'article 10 ;
- Une lésion inférieure de plus d'un quart pour la part d'un copropriétaire autre que le demandeur.

Si le juge retient l'existence d'une lésion, il procède à une nouvelle répartition des charges,

conformément à l'article 12 de la loi du 10 juillet 1965.

La loi confère également le pouvoir de demander à ce qu'une clause du règlement de copropriété soit réputée non écrite.

L'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « toute clause contraire aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 et celles du règlement d'administration publiques prises pour leur application sont réputée non écrites. ».

Quand l'action en révision cherche à modifier le montant des charges attribuées à un lot, l'action tendant à voir réputée non écrite une répartition des charges conteste l'existence même de la répartition.

Le succès de l'action résidera dans la non-conformité de l'état de répartition aux critères de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose, « la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot est proportionnelle à la valeur privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation. »

De ce fait, la jurisprudence considère qu'une clause contraire à cette disposition sera non avenue par le seul effet de la loi.

L'action peut donc être exercée à tout moment.

La constatation par le juge de l'irrégularité de la répartition entraîne alors une nouvelle répartition.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

**01 40 39 04 43**

**contact@azoulay-avocats.com**

[www.azoulay-avocats.com](http://www.azoulay-avocats.com)