Image not found or type unknown

L’assemblée générale peut-elle déclarer non écrite une clause du règlement de copropriété ?

Jurisprudence publié le **02/11/2020**, vu **5138 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

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 ;

L’assemblée générale peut-elle déclarer non écrite une clause du règlement de copropriété ?

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 6 à 37, 41-1 à 41-5, et 46.

Un copropriétaire ou le syndicat des copropriétaires peut, à tout moment, faire constater l’absence de conformité aux dispositions de l’article 10, alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965 de la clause de répartition des charges.

Les Hauts Magistrats ont encore précisé, au visa des articles 10, alinéa 1er et 43 de la loi du 10 juillet 1965, qu’il résulte de ces textes que tout copropriétaire peut, à tout moment, faire constater l’absence de conformité aux dispositions de l’article 10, alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965 de la clause de répartition des charges, qu’elle résulte du règlement de copropriété, d’un acte modificatif ultérieur ou d’une décision d’assemblée générale, et faire établir une nouvelle répartition conforme à ces dispositions (Cass. 3e civ. 28-1-2016 no 14-26.921 FS-PB)

L'action en nullité 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.

En principe, l''action en nullité d'une répartition de charges doit être engagée devant le tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble, conformément à l'article 61-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié.

1) Doit être réputée non écrite la clause du règlement de copropriété dispensant le copropriétaire d'un lot affecté à l'exploitation d'une station-service de la plupart des charges communes de l'immeuble.

2) Une clause réputée non écrite étant censée n'avoir jamais existé, la cour d'appel a à bon droit rejeté la demande du copropriétaire en restitution des sommes perçues.

3) Il appartient au seul juge de procéder à une nouvelle répartition des charges, y compris la création de charges spéciales si elle s'avère nécessaire au regard de la loi *)*

L'action en nullité peut être introduite par tout copropriétaire, sans qu'il ait à justifier d'un intérêt personnel et elle est imprescriptible, ce qui signifie que l'action en nullité n'est pas enfermée dans le délai de prescription décennale édictée par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Le caractère imprescriptible de la nullité de la clause s'applique que le caractère non écrit , résulte d'une décision de l'Assemblée générale ou du Tribunal.

Lorsque le juge répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition.

Pendant longtemps , les tribunaux considéraient que seul le Tribunal pouvait annuler cette clause de répartition illicite.

La Cour de Cassation vient de reconnaître l'Assemblé Générale le pouvoir de déclarer non écrite une clause du règlement de copropriété

La Cour de Cassation en réserve désormais la possibilité à l'Assemblé Générale, ce qui permettra d'éviter une procédure longue et couteuse.

Bien évidemment, il faudra que l'assemblée générale adopte une majorité pour « supprimer » la clause qui contrevient aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale peut reconnaître le caractère non écrit d'une clause d'un règlement de copropriété et un copropriétaire ou le syndicat des copropriétaires peut à tout moment faire constater l'absence de conformité à la loi de la clause de répartition des charges.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Cass. 3e civ. 10-9-2020 no 19-17.045 FS-PBI, Synd. copr. de l'immeuble 12 rue Thiers

La Cour de cassation vient de reconnaître , au moyen d'une solution nouvelle que l'assemblée générale a le pouvoir de déclarer non écrite une clause du règlement de copropriété.

Il convient de rappeler qu'une clause du règlement de copropriété réputée non écrite en application de l'article 43 de la loi étant censée n'avoir jamais existé,

Les clauses contraires aux dispositions des articles impératifs de la loi sont réputées non écrites.

La jurisprudence est pléthore sur les clauses de répartition établies en contradiction avec les critères impératifs de l'article 10 de la loi .

-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 et équipements 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 nullité pour son lot –

-qui dispensent certains de participer aux charges générales des parties communes dont ils sont propriétaires indivis

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-juridique.net: **http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

JOAN DRAY

Avocat
MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com
www.vente-par-avocats.com
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés