



Que doit faire le juge lorsque la clause de répartition des charges est contraire à la loi ?

Jurisprudence publié le **02/04/2024**, vu **543 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

L'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui distingue les différentes catégories de charges de copropriété et détermine

Que doit faire le juge lorsque la clause de répartition des charges est contraire à la loi ?

L'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui distingue les différentes catégories de charges de copropriété et détermine les critères de leur répartition entre les copropriétaires, est impératif.

- Il existe parfois dans le règlement de copropriété des clauses illicites telles que
Clauses soumettant l'exercice de certaines professions libérales à l'autorisation préalable du conseil syndical ou de l'assemblée générale alors que d'autres professions, présentant les mêmes caractéristiques, en sont dispensées.
- Clauses interdisant la cession d'un lot à une personne extérieure à l'immeuble sauf cas particulier
- Clauses stipulant que, en cas de location, le syndic sera désigné comme gérant de l'appartement.
- Clauses imposant de recourir à un notaire déterminé en cas de vente d'un lot...
- Clauses tendant à proscrire totalement l'usage d'instruments ou d'appareils de musique...

Il est acquis depuis longtemps par la jurisprudence que la clause qui répartit les charges de copropriété, et ce, sans respecter les critères énoncés à l'article 10 de la loi de 1965 est réputée non écrite .

La Cour de cassation a affirmé à plusieurs reprises le principe de l'application d'une clause litigieuse tant qu'elle n'a pas été déclarée illégale par une juridiction (Cass. 3^e civ. 21-6-2006 n° 05-13.607 ; Cass. 3^e civ. 28-4-2011 n° 10-14.298).

De ce fait, un copropriétaire ne pourra être dispensé du paiement de charges dues tant que la clause n'a pas été réputée non écrite par une juridiction, bien qu'elle revête un caractère contraire aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

1/ Les personnes pouvant invoquer le caractère contraire de la clause

Tout copropriétaire ou le syndicat des copropriétaires peuvent, 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.

Il est admis également depuis longtemps que le syndicat des copropriétaires a qualité pour demander au juge de réputer non écrite une clause du règlement de copropriété contraire aux dispositions d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965.

Il convient de rappeler que tant le juge que l'assemblée générale des copropriétaires, a le pouvoir de constater le caractère réputé non écrit de la clause ([Cass. 3e civ., 10 sept. 2020, n° 19-17.045 : JurisData n° 2020-012859](#))

L'assemblée générale a compétence pour reconnaître le caractère non écrit d'une clause d'un règlement de copropriété.

L'article 43 de la loi du 10 juillet 1965, qui dispose **que « 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. Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition. Cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive .**

2/Le juge doit constater que la clause est réputée non écrite

La Cour de Cassation vient de juger que lorsque le juge constate « **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. »**

La haute Cour rappelle qu'il ne s'agit pas de rendre nulle la clause mais de la déclarée non écrite, ce qui permet d'échapper au jeu de la prescription à laquelle est soumise l'action en nullité.

La clause stipulant la répartition des charges réputée non écrite n'a pas de caractère rétroactif.

3/ Le juge doit procéder à la nouvelle répartition

Le juge doit non seulement la réputer non écrite, mais également fixer lui-même la nouvelle modalité de répartition en respectant les critères légaux.

Cette nouvelle répartition est le devoir du juge qui ne peut en confier la mission à l'Assemblée générale.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Maître 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