



# L'erreur dans la répartition des charges de copropriété

**Conseils pratiques** publié le 11/08/2021, vu 14154 fois, Auteur : [Maître Johanna Sroussi](#)

**Il arrive parfois que les charges de copropriété soient mal réparties. Quels sont vos recours ? Plusieurs actions s'offrent à vous.**

Il arrive parfois que les charges de copropriété soient mal réparties.

Par exemple, vous vous rendez compte que votre voisin dispose d'une surface bien plus grande mais paie moins de charges que vous et ce alors que vous bénéficiez des mêmes éléments d'équipements communs au sein de la copropriété (gardiennage, ascenseur etc...)

Quels sont vos recours ?

Plusieurs actions s'offrent à vous.

## **La solution utopique : la modification de la répartition des charges par assemblée générale à l'unanimité**

La modification des charges peut faire l'objet d'une modification par assemblée générale.

Néanmoins cette autorisation devra être obtenue à l'unanimité.

Cependant, si vos charges diminuent celles du copropriétaire voisin risquent d'augmenter.

L'unanimité, sauf cas exceptionnels, est impossible à obtenir.

## **La solution enfermée dans un délai très bref : l'action en révision**

Le copropriétaire lésé peut aussi tenter une action en révision de la répartition des charges.

Néanmoins cette action est soumise à deux conditions difficiles à réunir :

Il faut tout d'abord prouver que l'erreur crée un déséquilibre de plus du ¼ de la répartition juste des charges.

Il faut ensuite que l'action soit exercée :

- soit dans les cinq ans à compter de la publication du règlement de copropriété,
- soit dans les deux ans qui suivent la première mutation à titre onéreux du lot intervenue depuis la publication dudit règlement.

Ce sont donc des délais très brefs qui imposent une vigilance particulière dès l'établissement du règlement de copropriété.

La décision en justice établira la nouvelle répartition des charges.

### **La modification des charges suite à une modification de la consistance d'un lot**

L'erreur dans la répartition des charges peut aussi intervenir suite à la modification de la consistance d'un lot.

Lorsqu'un lot est scindé et lorsqu'une partie du lot est vendue seule, si la nouvelle répartition des charges n'est pas fixée par le règlement de copropriété elle devra être votée en assemblée générale.

Cependant, cette nouvelle répartition sera alors votée à la majorité de l'article 24 (majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés) et non plus à l'unanimité.

Si l'assemblée générale refuse de voter la nouvelle répartition des charges, le juge pourra être saisi et imposer la nouvelle répartition.

### **L'annulation d'une clause de répartition illégale des charges**

Lorsque la mauvaise répartition des charges est due à une clause du règlement de copropriété ou à une assemblée générale qui retient des critères illégaux pour déterminer les charges (contraires à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965), un copropriétaire peut saisir le juge pour faire déclarer la clause « non écrite ».

Le juge devra alors procéder à la nouvelle répartition.

On peut noter qu'en principe lorsque c'est l'assemblée générale qui détermine une nouvelle répartition des charges, la nullité de cette assemblée générale doit être sollicitée dans les deux mois de sa notification.

Cependant, la Cour de cassation a jugé que l'action d'un copropriétaire en constatation de la non-conformité d'une clause de répartition des charges à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, n'est pas soumise à la contestation préalable de l'assemblée générale qui a fixé la grille de répartition des charges, ce qui permet donc de contourner ce délai de deux mois (*Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 novembre 2019, n° 18-15.307*)

**Attention**, quelle que soit l'action entreprise pour faire modifier les charges, une fois la modification établie, il faudra la publier au fichier immobilier pour qu'elle puisse être opposable aux tiers.

*Notre cabinet est à votre disposition pour mener toutes les actions nécessaires à la modification d'une répartition des charges illicite au sein de votre copropriété.*