



# CONTESTER LES CHARGES EN COPROPRIETE : QUELLES PROCEDURES A SUIVRE ?

publié le **06/08/2015**, vu **5521 fois**, Auteur : [Maître Marc WAHED](#)

**Par définition, en vertu de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, chaque copropriétaire est tenu à l'obligation essentielle de payer les charges quelles qu'elles soient. En effet, les charges en copropriété permettent le financement des dépenses relatives à l'entretien de l'immeuble. Toutefois, ces charges en copropriété peuvent paraître injustifiées ou abusives pour un certain nombre de copropriétaires, qui peuvent dans cette hypothèse, tenter une action en justice afin de contester les charges en copropriété.**

## **I. Diversification des charges en copropriété**

Il existe plusieurs types de charges en copropriété :

- les charges communes, relatives à l'entretien et à l'amélioration des parties communes (par exemple le ménage ou la maintenance d'un ascenseur):

- les charges de conservation, relatives aux travaux d'entretien des canalisations ou le ravalement des façades,
- les charges d'entretien, telles que la rémunération du personnel chargé du nettoyage, les frais d'éclairage, l'entretien des jardins,
- les charges d'administration comme la rémunération du syndic ou le salaire du gardien,
- les charges relatives aux services collectifs et les éléments d'équipements communs.

- les charges privatives, relatives aux parties privatives (installation d'une climatisation par exemple),

- les charges exceptionnelles, qui font suite à des travaux importants rendus nécessaires par un sinistre ou un changement de réglementation par exemple.

Des copropriétaires peuvent ainsi contester ces différentes charges en copropriété s'ils estiment être lésés.

## **II. Quelle procédure à suivre pour contester une erreur sur la répartition des charges en copropriété ?**

Les modalités de répartition des charges en copropriété est fixée par principe par le règlement de copropriété.

Celles-ci sont réparties au prorata des millièmes de copropriété, proportionnellement à la valeur du lot (surface des parties privatives, degré de confort, situation du lot au sein de l'immeuble, utilité objective que procure un équipement collectif à chaque lot).

Un copropriétaire peut ainsi s'étonner du montant des charges qui lui sont réclamées au vu de la superficie de son lot ou de la pertinence à son égard des travaux envisagés. Il pourra alors contester sa quote part.

Dans cette hypothèse, le copropriétaire devra soumettre son désaccord au sujet de la répartition des charges en copropriété à l'assemblée générale des copropriétaires.

La proposition de modification de la répartition des charges en copropriété ne pourra ainsi être effective que si elle est votée à l'unanimité de la part de l'assemblée générale de copropriétaires.

Dans le cas contraire, le copropriétaire qui souhaite contester cette répartition des charges en copropriété peut ainsi tenter une action en justice devant le Tribunal de Grande Instance compétent sous réserve que deux conditions soient satisfaites :

-la participation du copropriétaire lésé aux charges doit être supérieure à 25% à ce qu'elle devrait être ou la partition un copropriétaire doit être inférieure à 25% à ce qu'elle devrait être;

- le délai pour contester la décision de l'assemblée générale est de 2 mois à compter de la réception par lettre recommandée du procès-verbal de ladite assemblée (en revanche, le délai pour saisir le tribunal en contestation de la répartition telle que figurant dans le règlement de copropriété est de 5 ans à compter de la publication dudit règlement fixant la répartition des tantièmes, ou 2 ans à compter de la première vente du lot).

## **III. Quelle procédure à adopter pour contester une erreur sur le montant des charges en copropriété ?**

Un copropriétaire peut juger excessif un appel de fonds pour travaux ou une régularisation de charges.

Dans ce cas, le copropriétaire lésé dispose d'un droit d'accès lui permettant de se rendre chez le syndic gérant la copropriété afin de pouvoir consulter tout document justifiant la réalisation de ces travaux en question.

Il peut s'agir de la consultation de factures d'eau, d'électricité.

En effet, la contestation du montant des charges en copropriété réservée au copropriétaire lésé justifie l'obligation mise à la charge du syndic de mettre à disposition les documents en question pendant une journée au moins entre la date de la convocation de l'assemblée générale en vue de l'approbation des comptes et la tenue de celle-ci.

Si vous estimez être victime de charges injustifiées ou abusives, vous pouvez ainsi tenter une action en justice par l'assistance de :

**Maître Marc WAHED**  
**Avocat au Barreau de Marseille**  
23 Rue Breteuil 13006 Marseille  
**04.91.98.96.58**  
**marc.wahed@gmail.com**