Image not found or type unknown

LA REPARTITION DES CHARGES DE COPROPRIETE

publié le **02/11/2017**, vu **4710 fois**, Auteur : Maître Marc WAHED

Par définition, les charges de copropriété se définissent comme étant des charges que les copropriétaires doivent supporter collectivement afin de rendre effectif l'entretien de l'immeuble. La participation de chaque copropriétaire varie en fonction de la répartition des charges : il peut s'agir aussi bien des charges courantes dites générales relatives au fonctionnement de l'immeuble et des charges dites spéciales que doivent supporter les copropriétaires à titre exceptionnel.

Par définition, les charges de copropriété se définissent comme étant des charges que les copropriétaires doivent supporter collectivement afin de rendre effectif l'entretien de l'immeuble.

La participation de chaque copropriétaire varie en fonction de la répartition des charges : il peut s'agir aussi bien des charges courantes dites générales relatives au fonctionnement de l'immeuble et des charges dites spéciales que doivent supporter les copropriétaires à titre exceptionnel.

1. **La répartition des charges de copropriété : distinction entre les charges générales et les charges spéciales**

La répartition des charges de copropriété s'effectue selon une double classification : les charges générales et les charges spéciales.

1. Les charges générales

Les charges générales concernent les frais liés à :

- L'administration de l'immeuble (par exemples, honoraires du syndic, frais de tenue des assemblées générales),
- L'entretien de l'immeuble (par exemples, nettoyage des parties communes, frais d'enlèvement des ordures ménagères),
- Et la conservation de l'immeuble (par exemples, ravalement des façades, réfection des toitures).

En ce sens, chaque copropriétaire doit pouvoir participer à ces charges relativement à sa quote part en dépit du fait que la dépense concernée ne représente aucun intérêt pour leur lot.

A titre d'exemple, même un copropriétaire disposant d'un parking desservi par un escalier doit pouvoir assumer les charges de copropriété. A ce titre, par un arrêt du 12 mars 2003, la troisième chambre civile de la Cour de Cassation pose le principe selon lequel si le règlement de copropriété ne respecte pas ce critère d'utilité, il doit être modifié pour être mis en conformité avec la loi.

2. Les charges spéciales

Les charges spéciales concernent les frais liés :

- aux services collectifs (gardiennage, service de nettoyage, système de sécurité...),
- aux équipements communs (entretien de la chaudière collective, de l'ascenseur, installation d'une antenne de télévision...).

Ces charges sont dûes par les copropriétaires en fonction de leur utilité et de la possibilité pour les copropriétaires d'utiliser ces services ou équipements.

A titre d'exemple, en ce qui concerne les dépenses liées à l'ascenseur, le principe de la répartition des charges pend toute son importance dans la mesure où chaque copropriétaire doit pouvoir supporter ces frais relatifs à l'utilisation de l'ascenseur en fonction de l'utilité que représente l'ascenseur pour ce logement.

En effet, même un copropriétaire disposant d'un parking desservi par un escalier doit pouvoir assumer les charges de copropriété. A ce titre, par un arrêt du 12 mars 2003, la troisième chambre civile de la Cour de Cassation pose le principe selon lequel si le règlement de copropriété ne respecte pas ce critère d'utilité, il doit être modifié pour être mis en conformité avec la loi.

Par ailleurs, concernant les charges relatives à l'entretien des escaliers, il faut distinguer les dépenses d'entretien, nettoyage et réfection de l'escalier de celles relatives aux éléments d'équipement de l'escalier (tapis, revêtements de sol…).

Les premières constituent des charges dites "générales", supportées par l'ensemble des copropriétaires en fonction de leurs tantièmes.

Les secondes constituent des charges dites "spéciales" qui doivent être réparties selon le critère d'utilité et donc supportées par les seuls copropriétaires utilisateurs de l'escalier, sauf clause contraire du règlement de copropriété.

Par exemple, le propriétaire d'un parking ne doit pas contribuer aux charges de chauffage.

En effet par un arrêt du 15 janvier 1997, la Cour d'appel de Paris a décidé que la clause d'un règlement de copropriété qui affecte des charges de chauffage collectif à des lots à usage de parking ou de cave, qui ne sont pas chauffés, est réputée non écrite.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

2. **Contestation relative à la répartition des charges de copropriété**

Tout copropriétaire qui constate que sa part est supérieure de plus 1/4 à ce qu'elle devrait être (ou que la part d'un autre copropriétaire est inférieure de plus 1/4 à ce qu'elle devrait être, peut contester cette répartition des charges de copropriété devant le Tribunal de Grande Instance.

Si vous souhaitez obtenir davantage d'informations au sujet de la répartition des charges de copropriété et intenter éventuellement une action en justice à cet égard, vous pouvez ainsi contacter :

Maître Marc WAHED

Avocat au Barreau de Marseille

23 Rue Breteuil 13006 Marseille

Tel : 04.91.98.96.58/ Fax : 09.81.40.89.53

marc.wahed @gmail.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés