



COPROPRIETE : LA SURPRIME D'ASSURANCE EST UNE CHARGE GENERALE

Jurisprudence publié le **25/11/2016**, vu **1726 fois**, Auteur : [Marine RENAUDIN, Juriste](#)

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 8 septembre 2016, 15-17.000, Inédit

COPROPRIETE : LA SURPRIME D'ASSURANCE EST UNE CHARGE GENERALE

L'insertion de clauses d'aggravation des charges dans les règlements de copropriété est une pratique courante mais remise en cause par la jurisprudence de façon récurrente.

Ces clauses permettent de faire supporter à certains copropriétaires, du fait de leur part de responsabilité, les frais engagés par le syndicat des copropriétaires.

Récemment la Cour de Cassation s'est prononcée sur la licéité de la clause de surprime d'assurance insérée au règlement de copropriété.

Les faits de l'espèce sont les suivants : un copropriétaire de locaux commerciaux à usage de dancing et de réserve-bar est assigné par le syndicat des copropriétaires en paiement de surprimes d'assurance en application du règlement de copropriété.

La Cour d'appel fait droit à la demande du syndicat estimant que le règlement de copropriété stipule que "l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant les parties privatives et communes et que les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés".

La copropriétaire se pourvoit alors en cassation et fait valoir qu'elle ne peut à elle seule supporter la surprime consécutive aux risques liés à ses activités commerciales.

Cette affaire soulève le problème de la licéité des clauses de règlement imputant à certains copropriétaires la surprime d'assurance générée par l'exercice d'une activité particulière.

Sans surprise, la Cour de Cassation censure l'arrêt d'appel en considérant que conformément à l'article 10 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 la surprime d'assurance constitue une charge d'administration de l'immeuble devant être répartie entre tous les copropriétaires en fonction de leur quote-part de charges communes.

Cette solution s'inscrit dans la continuité de la jurisprudence (voir notamment cass. 3^{ème} civ 4-6-2009 n°08-14-889 : BPM 4/09 n°302 ; cass. 3^{ème} civ 17-3-2010 n°09-12.196 : BPIM 3/10 inf 240) qui répute non écrite toute clause du règlement dérogeant à la répartition légale des charges prévue à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

En définitive, les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes incombent sans exception à l'ensemble des copropriétaires même si le service n'a

aucune utilité pour un lot.

la loi prévoit toutefois la possibilité d'établir des charges spéciales réparties en fonction de l'utilité et de la possibilité pour les copropriétaires d'utiliser le service ou l'équipement mais sous réserve que les dépenses concernent des services collectifs ou des équipements communs (art 10 al 1 loi du 10.07.1965).