



Quotes-parts de parties communes et quotes-parts de charges communes

Fiche pratique publié le 26/02/2025, vu 546 fois, Auteur : [P.F. Barde](#)

En copropriété on parle couramment de tantièmes. Sous ce terme sont en fait désignées deux notions qu'il peut être important de distinguer. Les deux sont le plus souvent identiques mais elles peuvent parfois différer.

Ce que sont les quotes-parts de parties communes d'un immeuble.

Elles représentent les valeurs des parties privatives les unes par rapport aux autres selon des critères supposés invariants qui ne sont pas forcément les valeurs au prix du marché de ces parties privatives à un moment donné. Supposons qu'un immeuble ancien en monopropriété soit divisé en copropriété. Il sera attribué des quotes-parts de parties communes identiques à deux appartements de même surface situés au même étage et de même exposition même si l'un est vétuste tandis que l'autre a été remis à neuf. Mais les prix sur le marché de ces deux appartements ne sera évidemment pas le même.

Ce sont des parts d'indivision.

En effet, la copropriété est définie à l'article 1er de la loi 65-557 du 10 juillet 1965. C'est une répartition par lots, chaque lot étant composé d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes indissociable de la partie privative. Ainsi lorsqu'on achète un appartement auquel sont attaché 100 / 1 000 des parties communes de l'immeuble on achète avec l'appartement 100 / 1 000 du gros œuvre du bâtiment et 100 / 1 000 du foncier de la copropriété.

Il en résulte que les quotes-parts de parties communes sont intangibles. Il s'agit simplement du droit de propriété. On ne peut imposer à un propriétaire indivis une modification de la part de sa propriété de l'ensemble. La seule manière de modifier une quote-part de parties communes d'un copropriétaire est que ce copropriétaire en cède une partie aux autres copropriétaires ou en acquière plus qu'il n'en a des autres copropriétaires. Cela se décide à l'unanimité des copropriétaires.

Ce que sont les quotes-parts de charges communes

Elles déterminent la répartition des charges d'entretien et d'administration des parties communes sur les mêmes critères qui servent à déterminer les quotes-parts de parties communes. Il y a donc **normalement** égalité stricte entre les quotes-parts de parties communes et les quotes-parts de

charges.

Possibilités de divergence.

C'est en pratique exceptionnel, peut-être extravagant, mais c'est possible.

1. Divergence établie depuis l'origine.

Les dispositions portant sur les quotes-parts de parties communes sont inscrites à l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 :

Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes, tant générales que spéciales, afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Dans le silence ou la contradiction des titres : cet article n'est pas d'ordre public. Les créateurs d'une copropriété ont donc toute liberté pour fixer comme ils l'entendent les quotes-parts de parties communes afférentes aux différents lots.

Les dispositions portant sur les quotes-parts de charges communes sont inscrites à l'article 10 : *les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes sont réparties proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.* Ils n'ont pas le choix. S'ils se sont écarté de l'article 5 pour fixer la répartition des droits de propriété, ils doivent s'y conformer pour déterminer la répartition des charges de copropriété.

2. Divergence née d'une contestation de la répartition des charges

Si l'article 10 d'ordre public a été enfreint, il est possible de contester en justice la répartition des charges et le juge pourra en imposer une nouvelle. Les quotes-parts de charges communes vont alors diverger, les quotes-parts de parties commune, elles, ne varient pas parce qu'elles sont intangibles.

3. Divergence en conséquence d'une transformation de parties privatives

Transformer des parties privatives peut en augmenter la valeur privative avec pour conséquence une modification de la répartition des charges.. Un excellent exemple en est donné dans l'arrêt de la cour de cassation du 28 janvier 2016 n° 14-26.921.

Votes en assemblée générale

Comme en dispose l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, le nombre de voix dont dispose un copropriétaire pour voter en assemblée générale est celui qui correspond à sa quote-part dans les parties communes.

Il y a toutefois une exception inscrite au quatrième alinéa de l'article 10 :

Lorsque le règlement de copropriété met à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements, il peut prévoir que ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Cela concerne tout particulièrement les charges d'entretien des ascenseurs.

Précisions historiques

L'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 reprend presque textuellement la loi du 28 juin 1938.

Dans son principe cette dernière reprend la notion de valeurs relatives des parties privatives déjà présente dans l'article 664 du code civil : *Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient* . L'article 664 du code civil reprend l'ancienne coutume de Grenoble. A la différence de cette dernière, l'ancienne coutume d'Auxerre mettait le toit à la charge du propriétaire du dernier étage.

La copropriété était un mode marginal de partage de la propriété des immeubles collectifs qui n'est devenu courant que pendant l'entre-deux guerres. La pratique de définir des *millièmes* doit dater de cette époque. La loi de 1938 a entériné une pratique notariale déjà bien établie.