

## Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

### Charges de copropriété

Les charges de copropriété sont les dépenses courantes que doivent payer collectivement les copropriétaires pour assurer le bon fonctionnement de la copropriété. Il y a 2 catégories de charges : les charges **générales** relatives à l'administration, la conservation et l'entretien des parties communes et les charges **spéciales** pour les services collectifs et équipements communs. La participation de chaque copropriétaire varie selon la nature des charges.

#### À quoi servent les charges de copropriété ?

Les charges de copropriété sont les dépenses courantes que doivent payer les copropriétaires pour le bon fonctionnement de la copropriété.

Il existe 2 catégories de charge :

**Les charges générales.** Elles concernent l'administration, la conservation et l'entretien des parties communes (par exemple, honoraires du syndic, frais de tenue des assemblées générales, nettoyage des parties communes, frais d'enlèvement des ordures ménagères, ravalement des façades, réfection des toitures)

**Les charges spéciales.** Elles concernent les services collectifs et équipements communs (par exemple, gardiennage, service de nettoyage, système de sécurité, entretien de la chaudière collective et de l'ascenseur, installation d'une antenne de télévision)

C'est le règlement de copropriété qui répartit les charges de l'immeuble entre ces 2 catégories.

Les charges de copropriété ne doivent pas être confondues avec **les provisions** qui sont les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif après approbation des comptes du syndicat de copropriétaires.

Les charges de copropriété ne doivent pas non plus être confondues avec **les avances** destinées à constituer des réserves.

#### Comment sont réparties les charges entre les copropriétaires ?

La répartition dépend de la nature des charges : générales ou spéciales.

Les charges générales sont réparties entre les copropriétaires proportionnellement à la valeur relative de leur lot de copropriété (consistance, superficie, situation).

Tous les copropriétaires doivent **obligatoirement** participer aux charges générales.

Les charges spéciales sont réparties en fonction de l'**utilité que présentent les services et équipements** pour chaque lot de copropriété. La notion d'utilité suppose qu'il y ait une possibilité d'usage.

Par exemple, le copropriétaire d'un lot de copropriété situé en rez-de-chaussée paie les charges d'ascenseur seulement si l'ascenseur dessert la cave ou le parking.

#### À savoir

certaines charges spéciales peuvent concerner **qu'un seul copropriétaire** (par exemple, honoraires du syndic pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la vente d'un lot de copropriété).

#### Comment déterminer les charges de copropriété ?

Chaque année, les copropriétaires votent un budget prévisionnel en assemblée générale pour faire face aux dépenses courantes (charges générales ou spéciales).

#### Qui doit payer les charges de copropriété ?

En principe, c'est le copropriétaire qui paie les charges de copropriété. Toutefois, il y a des particularités dans certains cas.

#### Attention

la liste qui suit n'est pas exhaustive.

C'est le copropriétaire du lot de copropriété concerné qui doit payer les charges de copropriété à hauteur de sa quote-part des parties communes .

C'est le propriétaire du lot de copropriété concerné qui doit payer les charges de copropriété à hauteur de sa quote-part des parties communes .

Néanmoins, certaines charges sont récupérables auprès du locataire.

Chacun des indivisaires doit payer ses charges de copropriété en fonction de ses droits dans l'indivision.

#### Comment sont perçues les charges de copropriété ?

Le paiement des charges s'effectue par le versement de provisions.

La recouvrement des charges est de la compétence du syndic de copropriété. Ainsi, le syndic doit veiller à ce que les copropriétaires payent leur quote-part de dépenses.

Le syndic engage sa responsabilité en ne prenant pas les dispositions nécessaires pour réclamer les charges dues par les copropriétaires.

#### À noter

en cas d'impayé de charges de copropriété, le syndic peut faire un recours devant le tribunal à l'encontre du copropriétaire défaillant. Pour cela, le syndic n'a pas à demander l'autorisation de l'assemblée générale.

#### Peut-on modifier la répartition des charges de copropriété ?

Oui, la modification de la répartition des charges peut être décidée en assemblée générale des copropriétaires ou en recourant au juge en cas de contestation.

Modification des charges : vote en assemblée générale

En principe, la décision de modifier la répartition des charges entre les copropriétaires doit être adoptée en assemblée générale par un vote à l'unanimité. Toutefois, il existe 4 cas où seule la majorité est exigée :

Travaux ou actes d'acquisition ou de disposition rendant nécessaire la modification de la répartition des charges

Changement d'usage de parties privatives

Division de lots

Création d'un syndicat secondaire

#### À savoir

si l'assemblée n'a pas procédé à une nouvelle répartition des charges, tout copropriétaire peut demander au tribunal judiciaire du lieu où se situe l'immeuble de le faire. La répartition a, en principe, un effet que pour l'avenir.

Modification des charges : recours au juge

Il est possible de contester devant le tribunal judiciaire du lieu où se situe l'immeuble la répartition des charges prévues dans le règlement de copropriété en faisant une **action en révision** des charges ou, lorsque la répartition n'est pas conforme à la loi, une **action en nullité**.

Le copropriétaire qui constate que sa quote-part des parties communes est supérieure de plus 1/4 à ce qu'elle devrait être peut contester cette répartition en faisant une action en révision devant le tribunal.

Ce recours est également possible si un copropriétaire estime que la quote-part d'un autre copropriétaire est inférieure de plus 1/4 à ce qu'elle devrait être.

Le recours doit être engagé dans les 5 ans qui suivent la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier.

Cette action est également possible pour le copropriétaire d'un lot avant l'expiration d'un délai de 2 ans à partir de la 1<sup>re</sup> vente de ce lot intervenue après la publication du règlement de copropriété.

Si la plainte du copropriétaire est fondée, le juge établit une nouvelle répartition des charges.

Cette nouvelle répartition s'applique à partir du 1<sup>er</sup> jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive.

Tout copropriétaire peut faire un recours devant le tribunal pour demander une modification de la répartition des charges lorsqu'elle n'est pas conforme à la loi.

Le copropriétaire n'a pas besoin de justifier d'un intérêt personnel.

Cette action n'est pas limitée dans le temps.

Le juge doit alors établir une nouvelle répartition des charges. Cette nouvelle réparation s'applique dès que la décision de justice est devenue définitive. La répartition a, en principe, un effet que pour l'avenir.

#### Budget et charges de copropriété

##### Questions – Réponses

- Qui paie les charges de copropriété l'année de la vente du logement ?
- Le syndic peut-il imposer une avance de trésorerie aux copropriétaires ?

Toutes les questions réponses

##### Et aussi...

- Budget et charges de copropriété

##### Pour en savoir plus

- Dossier relatif aux charges de copropriété  
Source : Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- La consultation des pièces justificatives des charges  
Source : Institut national de la consommation (INC)

### Comment faire si...

J'achète un logement

#### Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis  
Articles 10 à 14-2 et 33
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis  
Articles 43 à 45-1
- Réponse ministérielle du 30 juin 2020 relative aux tantièmes de charge

