

Copropriété

1212

103^e Congrès des notaires de France
La division de l'immeubleTantièmes de copropriété et tantièmes de charges :
liberté ou ordre public ?

Stéphane LELIÈVRE,

notaire, président de la troisième commission :
La division de l'immeuble bâti

et

Stéphane CHAIX-BRYAN,

rapporteur de la troisième commission :
La division de l'immeuble bâti

Tantièmes de copropriété et tantièmes de charges sont deux notions différentes qui ne doivent pas être confondues : la finalité ainsi que les critères de répartition sont distincts et souvent difficiles à appréhender.

Dans un but de transparence vis à vis des copropriétaires, la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 a prévu que tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 devait indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

La présente étude rappelle succinctement les principes posés par la loi du 10 juillet 1965, afférents à la détermination des tantièmes de copropriété et de charges.

En outre, un tableau illustrera les deux actions judiciaires en modification de répartition de charges.

1 - La finalité des tantièmes de copropriété est de constituer une base de répartition pour des événements précis [base de calcul des voix, base de contribution pour les dépenses d'acquisition immobilière (L. 10 juill. 1965, art. 16), base de répartition des indemnités au titre des malfaçons ou désordres affectant les parties communes ou autres créances du syndicat (indemnités d'assurances), base de répartition de l'indemnité d'expropriation pour cause d'utilité publique, base de répartition des provisions et des dettes des copropriétaires irrecouvrables].

Cette base peut être déterminée par référence à des critères librement choisis par l'auteur de la mise en copropriété

Les tantièmes de copropriété sont, par principe, intangibles et ne peuvent faire l'objet d'une modification sans l'accord de tous les copropriétaires. Cette intangibilité résulte du fait qu'ils ont été calculés et librement choisis par l'auteur de la mise en copropriété et constituent un véritable contrat.

La finalité des tantièmes de charges est de déterminer la base sur laquelle chaque copropriétaire devra régler ses charges. Cette base est déterminée par référence à des critères imposés par la loi.

2 - La première catégorie de charges correspond à celles relatives à la conservation, l'entretien, l'administration des parties commu-

nes, et devront être précisément définies dans le règlement de copropriété.

Les charges de **conservation** de l'immeuble comprennent les frais d'entretien et de réfection des parties communes définies dans le règlement de copropriété, et dans le silence ou la contradiction des textes, celles définies à l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 (ex : dépenses de réfection du gros œuvre du bâtiment, de ravalement rendues obligatoires ou nécessaires par l'état de l'immeuble...).

Les charges d'**entretien** sont celles qui ont pour but de maintenir l'immeuble en état de propreté (achat de produits, nettoyage des parties communes...).

Les charges d'**administration** correspondent aux frais de fonctionnement du syndicat (honoraires du syndic, frais de convocation, de notification ... des procès-verbaux), frais du conseil syndical, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de voirie ..., primes d'assurances de l'immeuble, etc.

Ces charges sont engagées dans l'intérêt commun pour le maintien de l'immeuble.

L'obligation de participer à ces charges est nécessairement liée au droit de propriété indivis sur les parties communes. Il existe néanmoins certaines exceptions non étudiées aux présentes.

3 - La seconde catégorie de charges correspond à celles entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun.

Cette catégorie de charges recouvre tout à la fois les dépenses de fonctionnement ou d'entretien, mais également les dépenses entraînées par la remise en état, le remplacement, la réfection ou la mise en conformité (ex. : les charges d'ascenseur, de chauffage collectif, d'antennes collectives...).

À l'instar de la première catégorie de charges, il appartient à l'auteur de la mise en copropriété de définir très précisément ces deux sous-catégories de charges, de telle manière qu'un doute ne subsiste pas sur leur classification dans l'une ou l'autre des catégories.

Seules ces deux catégories de charges pourront être créées dans le règlement de copropriété.

Depuis la loi du 13 décembre 2000 (loi SRU), a été instaurée l'obligation de mentionner dans le règlement de copropriété les méthodes de calcul des tantièmes de copropriété et des charges¹.

1. Les critères de répartition des tantièmes de copropriété : la liberté contractuelle

4 - Conformément à l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, un premier calcul permettra de définir les tantièmes de copropriété de chaque lot c'est-à-dire la quote-part de parties communes attachée à chacun d'eux.

La base de calcul de ces tantièmes est déterminée dans le tableau ci-après.

Critères de détermination des tantièmes de copropriété
<p>L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 5 (article supplétif de volonté d'où critères libres) Valeur relative de chaque lot</p> <p>=</p> <p>Consistance</p> <p>+</p> <p>Surface réelle</p> <p>+</p> <p>Situation</p> <p>OU</p> <p>Toute autre base de calcul discrétionnaire (l'article 5 n'étant pas d'ordre public)</p>

5 - Lorsqu'il s'agit de définir les tantièmes de chaque lot, nous nous apercevons que l'auteur de la mise en copropriété n'a aucune obligation d'affecter aux lots une quote-part de parties communes correspondant à leur « valeur relative », notion que nous définirons. Il pourra utiliser d'autres critères lui permettant de parvenir à la détermination de la quote-part de parties communes de chaque lot.

À titre d'exemple, le rédacteur pourra faire abstraction de la situation du lot dans l'immeuble, et donc de son ensoleillement, de ses vues, de sa situation dans les étages pour déterminer sa quote-part de tantièmes.

2. Les critères de répartition des tantièmes de charges : l'encadrement d'ordre public

6 - Au même titre qu'il ne sera possible de prévoir que deux catégories de charges, il ne sera possible de recourir qu'à deux seuls critères de répartition de celles-ci, qui sont d'ordre public.

Toute clause d'un règlement de copropriété qui méconnaîtrait, d'une part, la distinction légale entre les deux catégories de charges et, d'autre part, leurs propres critères de répartition, serait nulle.

A. - Le critère de répartition des charges de conservation, d'entretien et d'administration : la valeur relative

1° Les principes

7 - Le critère de répartition de ces charges est fixé à l'article 10 de la loi qui prévoit que ces charges doivent être réparties en fonction de la « valeur relative » de chaque partie privative telle que cette valeur est déterminée à l'article 5.

Ces valeurs doivent résulter, d'après ce dernier article, lors de l'établissement du règlement de copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Catégorie de charges	Critère de détermination
Charges de conservation, entretien, administration des parties communes	L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 10 (article d'ordre public, d'où critère impératif) Critère de la valeur relative de chaque lot = Consistance + Surface réelle + Situation

8 - À ce stade des explications, nous percevons l'amalgame qui peut être fait entre tantièmes de copropriété et tantièmes de charges.

En effet, lorsqu'il s'agit de déterminer les tantièmes de copropriété, le rédacteur pourra éventuellement recourir au critère de la « valeur relative » de chaque partie privative. En revanche, lorsqu'il s'agira de déterminer les tantièmes de charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes, le rédacteur devra impérativement recourir à ce même critère.

9 - Les lots d'un immeuble pourraient donc faire l'objet :

- de tantièmes de copropriété calculés sur la base de critères autres que celui de la « valeur relative »,

- et de tantièmes de charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes, établis sur la base du critère d'ordre public de la « valeur relative ».

10 - Dans la pratique courante, les tantièmes de copropriété seront souvent déterminés par référence à la « valeur relative » de chaque lot, afin d'uniformiser cette quote-part avec celle qui servira de référence au calcul des charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes.

Compte tenu de cette pratique, nous pouvons nous poser la question de l'utilité réelle du caractère alternatif du critère de détermination des tantièmes de copropriété tel que prévu à l'article 5 de la loi.

1. L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 10, al. 4. - V. également JCP N 2001, n° 8, p. 453.

2° La détermination de la valeur relative de chaque lot

11 - Trois composantes de cette valeur relative sont visées (mais non définies) par l'article 5 auquel l'article 10 renvoie :

- la consistance (a) ;
- la superficie (b) ;
- la situation des lots dans l'immeuble (c).

12 - Laquelle valeur relative, déterminée ainsi, sera estimée en fonction de la situation de l'immeuble à l'époque de sa mise en copropriété.

a) La consistance

13 - Dans deux articles de M. Morand² ce dernier considère que la consistance s'apprécie en fonction de trois coefficients :

Un coefficient « construction » lorsque la copropriété comprend des bâtiments d'une qualité différente (par exemple, immeuble sur rue en pierre de taille, immeuble sur cour en pans et moellons).

Un coefficient de « disposition » ou de « contexture ». Tel appartement comporte une surface excessive de couloirs d'une valeur notablement moindre que la surface des pièces proprement « logeables ». Tel autre appartement, dans un immeuble dit « placard » se compose d'une suite de pièces d'enfilade, etc.

Un coefficient de « constitution » ou de « nature ». Un simple box est dépourvu d'à peu près tous les éléments de second œuvre. Un parking ne comporte qu'à peu près tous les éléments de second œuvre ...

Seule une cotation méthodique de chaque lot, pour chacune des caractéristiques ci-dessus, permet de déterminer une valeur relative cohérente et homogène pour tous les lots de la copropriété. Il faut se méfier de coefficients globaux donnés, au jugé par lot, car ils ne peuvent tenir exactement compte des variantes diverses qui se présentent dans un même immeuble. Le jeu des coefficients partiels ci-dessus appliqués à la surface réelle de chaque lot donne une « surface relative ».

14 - La consistance d'un lot peut se définir³ :

- par sa nature physique : logement, local commercial, cave, garage, greniers, habitation individuelle ou collective, droit de construire,

- par ses qualités intrinsèques : la qualité des matériaux de l'immeuble (pierre de taille, brique...) la hauteur sous plafond, les éléments de confort (balcons, terrasse, jardin, loggias...), la disposition de ses pièces.

15 - La Cour de cassation exclut en revanche l'utilisation du lot, du calcul de la valeur relative des parties privatives, lorsqu'il s'agit de déterminer les tantièmes de charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes⁴. Ainsi, le montant des charges ne pourrait être fonction de l'exercice plus ou moins intensif d'une activité commerciale, et encore moins de sa rentabilité. Cette exclusion a pour but d'éviter que des tantièmes de charges disproportionnés soient attribués à un local du fait de son utilisation commerciale.

b) La superficie

16 - Guy Vigneron⁵ précise que la superficie est un « élément essentiel du calcul de la valeur relative de chaque lot. Il est admis que la surface à retenir est la surface réelle, mesurée entre murs et cloisons puis corrigée par des coefficients de pondération pour aboutir à la surface utile des locaux ».

2. M. Morand, *Rectification des répartitions de charges* : Gaz. Pal. 1970, 2, p. 229 ; *Répartition des droits de copropriété et répartition des charges. Emploi des coefficients de situation et de consistance* : Gaz. Pal. 1971, 1, p. 262.

3. CA Paris 23^e ch. A, 27 mai 1991 : Juris-Data, n° 1991-022143.

4. Cass. 3^e civ., 21 juin 1977 : Defrénois 1978, art. 31653, note H. Souleau.

5. J.-Cl. Copropriété, fasc. 90-40, n° 18.

La surface à retenir semble donc être la surface réelle telle que définie ci-dessus, mais rien n'oblige un expert à faire référence à cette surface.

c) La situation des lots dans l'immeuble

17 - Afin de déterminer cette situation, il convient de prendre en compte, pour chaque lot :

- l'éclaircissement,
- l'ensoleillement,

- la vue, critère dont une partie de la doctrine, comme Daniel Sizaire, pense qu'il convient de ne pas tenir compte ou de manière très faible, sauf dans l'hypothèse d'une vue imprenable. « *En effet, telle façade prenant vue sur le parc d'un hôtel particulier voisin de deux étages peut se trouver ensuite masquée par un bâtiment collectif de huit étages* »⁶,

- l'étage.

Précisons que l'estimation de la valeur relative de chaque lot se fait au moment de l'établissement du règlement de copropriété. Cette date paraît logique pour plusieurs raisons :

- l'aménagement intérieur d'un lot n'a aucune incidence sur les tantièmes de copropriété,

- des annexions de parties communes donneront lieu à la création d'un lot affecté de tantièmes de copropriété,

- l'article 25 f dispose que ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant « *la modification de répartition des charges visées à l'alinéa 1^{er} de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement d'usage d'une ou plusieurs parties privatives* ».

B. - Le critère de répartition des charges des services collectifs et éléments d'équipement commun : l'utilité

18 - Pas d'utilité, pas de charges. - Conformément à l'article 10, ces charges doivent être impérativement réparties en fonction de l'utilité que les services collectifs et les éléments d'équipement commun présentent à l'égard de chaque lot.

La précision du règlement de copropriété dans la détermination exacte de ces charges est excessivement importante, et cela afin d'éviter, dans le silence ou l'imprécision de celui-ci, qu'un copropriétaire prétende s'en exonérer en démontrant qu'il s'agit de charges afférentes à des services collectifs ne présentant pour lui aucune utilité.

19 - François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade⁷ citent l'exemple d'un copropriétaire de lots de parking extérieurs au bâtiment ou constituant des entités distinctes, par exemple des boutiques, arguant de la non-utilité de services collectifs pour contester une répartition de charges faite sur la base des tantièmes de copropriété en tant que charges relatives à l'entretien et la conservation de l'immeuble.

Catégorie de charges	Critère de détermination
Charges des services collectifs et éléments d'équipement commun	L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 10 (article d'ordre public, d'où critère impératif) Critère de l'utilité à l'égard de chaque lot

20 - L'utilité doit être objective en ce sens que l'obligation de participation à ces charges est fonction de la potentialité du lot à pouvoir

6. V. M. Morand, *préc. note (1)*.

7. Cl. Givord, Fr. Giverdon et P. Capoulade, *La copropriété* : Dalloz, coll. Dalloz action, 5^e éd. 2005/2006, p. 171.

bénéficier des services collectifs ou des éléments d'équipement commun, et non du souhait du copropriétaire de les utiliser à sa convenance.

C'est sur la base de ce principe que la Cour de cassation a décidé que les services de restauration, d'assistances ménagère et médicale dans une résidence « unité de retraite » doivent être répartis en fonction de l'utilité potentielle qu'ils représentent pour chaque lot, et qu'ainsi l'héritier d'un copropriétaire décédé est tenu d'y participer même s'il n'occupe pas les lieux⁸.

Une solution usitée par la pratique consiste néanmoins à dissocier les services collectifs spécifiques de ceux relevant de la mission normale du syndicat des copropriétaires, en confiant à une association ou à une société la gestion de services particuliers. Les conventions passées entre elle et les résidents seront alors déterminées librement, tant en ce qui concerne les conditions de répartition que de règlement de ces dépenses. Ainsi, ces dépenses ne sont plus des charges de copropriété⁹.

21 - À titre d'illustration de la suffisante mais nécessaire potentialité d'utilisation des services collectifs ou d'éléments d'équipement commun pour justifier sa participation à ces charges :

- un copropriétaire ne pourrait refuser le bénéfice d'un service collectif, par exemple en installant un dispositif de chauffage individuel, pour prétendre se soustraire auxdites charges de chauffage collectif,

- un lot non raccordé à l'installation collective, mais susceptible de l'être sans difficultés techniques particulières ni dépenses disproportionnées ne peut, sans l'accord de tous les copropriétaires, échapper à son obligation de payer les charges de ce service, dont il a objectivement la possibilité de bénéficier,

- un règlement de copropriété ne pourrait mettre à la charge d'un lot, une dépense afférente à un équipement ne présentant aucune utilité à son égard, ni exonérer le titulaire d'un lot des charges qu'il doit légalement supporter.

22 - En revanche, en l'absence d'utilité d'un service collectif ou d'un élément d'équipement commun pour un lot, son propriétaire ne devrait pas participer aux dépenses de celui-ci. Ainsi, un règlement de copropriété ne pourrait faire peser sur les copropriétaires du rez-

de-chaussée une partie des dépenses relatives à l'ascenseur, inutile pour ces lots.

Comment se calcule l'utilité que présente un service collectif ou un élément d'équipement commun à l'égard d'un lot ?

23 - Les juridictions judiciaires se réfèrent aux critères de consistance du lot (ex : répartition des charges de chauffage en fonction de la surface de chauffe ou de la superficie du local chauffé ou du volume d'air chauffé) de situation du lot (ex : non-participation des locaux du rez-de-chaussée aux charges d'ascenseur, pour autant que les caves et/ou parkings ne soient pas accessibles par l'ascenseur...).

24 - À noter que contrairement au critère de la « valeur relative du lot » retenu pour base de calcul des charges dites « générales », la notion d'utilisation du lot pourra avoir une incidence sur la répartition des charges des services collectifs.

Aucune définition légale de cette notion « d'utilité » n'existant, il appartiendra aux professionnels (géomètre, chauffagiste, ascensuriste...) de la définir.

Il convient de distinguer la notion « d'utilité » de la notion « d'avantages » rapportée dans l'article 30 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Il est prévu à cet article que l'assemblée générale des copropriétaires peut décider à la majorité de l'article 26, toute amélioration. À titre d'exemple, sans que la liste ne soit limitative, il est cité : la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

25 - Les charges résultant de cette amélioration seront réparties en fonction des avantages résultant de l'amélioration pour chacun des copropriétaires.

Cette notion n'est pas définie légalement, ni par la jurisprudence, mais il semblerait que l'avantage soit fonction de la plus-value que ces travaux apporteraient aux lots concernés.

3. Tantièmes de charges illégaux ou lésionnaires : que faire ?

26 - Que peut faire un copropriétaire lorsque les tantièmes de charges déterminés dans un règlement de copropriété publié antérieurement au 31 décembre 2002 sont :

- « **illégaux** », comme ne respectant pas les critères d'ordre public de « valeur relative » pour la première catégorie de charges et d'utilité pour la seconde catégorie de charges. Cette illégalité ne devrait, normalement s'appliquer qu'à des règlements de copropriété antérieurs à l'entrée en vigueur de la loi du 10 juillet 1965.

- **lésionnaires** au détriment d'un copropriétaire de plus ou moins du quart.

27 - Il nous a semblé utile de faire figurer dans le tableau ci-après, les principales caractéristiques des deux actions judiciaires en modification de répartition de charges.

8. CA Aix-en-Provence 4^e ch., 18 janv. 1996, M^{me} Tiberini.

9. Précisons que l'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 tel qu'issu de la loi ENL dispose que : « Le règlement de copropriété peut étendre l'objet d'un syndicat des copropriétaires à la fourniture aux occupants de l'immeuble, de services spécifiques, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs. Ces services peuvent être procurés en exécution d'une convention conclue avec les tiers. Le statut de la copropriété des immeubles bâtis est incompatible avec l'octroi de services de soins ou d'aide et d'accompagnement exclusivement liés à la personne qui ne peuvent être fournis que par des établissements et des services relevant du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles ».

	Action en annulation de charges	Action en révision de charges
Origine	Prétorienne	L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 12 et 45
Finalité de l'action	Répartition illégale (contraire aux critères de valeur relative et d'utilité) (1)	Répartition légale mais lésionnaire de plus de 1/4 (en + ou -)
Origine de l'illégalité	Règlement de copropriété ou assemblée générale	Règlement de copropriété
Qualité pour agir	Tout copropriétaire Le syndicat des copropriétaires	Tout copropriétaire
Intérêt pour agir	Le simple fait de l'illégalité	Être lésé par la répartition initiale

	Action en annulation de charges	Action en révision de charges
Prescription de l'action	Imprescriptible (2)	- 5 ans à compter de la publication du RCP au fichier immobilier - 2 ans de la 1 ^{re} mutation à titre onéreux du lot intervenue depuis la publication du règlement
Pouvoirs du juge	Retranchement de la clause illégale (3) ou nouvelle répartition par le biais d'un expert (4) (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 43, al. 2)	Nouvelle répartition par le biais d'un expert (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 43, al. 2).
Sort des charges	Clause réputée non écrite : anéantissement rétroactif de la clause illégale (5)	Effet pour l'avenir (date du jugement)
Tribunal compétent	TGI lieu situation immeuble	TGI lieu situation immeuble

(1) Exemples : répartition des dépenses d'ascenseur en tenant compte de l'utilisation réelle et non de l'utilité objective et potentielle, dispense de frais de gardiennage ou conciergerie en dépit de l'utilité retirée par tous les copropriétaires ... clause intégrant l'utilisation des parties privatives dans le calcul des charges d'entretien de l'immeuble, clause dispensant le promoteur de charges générales au titre de lots transitoires, etc. Attention, une simple erreur matérielle n'est pas une répartition illégale.
 (2) Cass. 3^e civ., 9 mars 1998 : D. 1989, jurispr. p 143, note Ch. Atias ; JCP N 1988, II, p. 323, obs. G.V.
 (3) Ex-charges d'ascenseur réclamées au copropriétaire du rez-de-chaussée.
 (4) La création de charges spéciales à un bâtiment a pu être décidée par le juge : Cass. 3^e civ., 22 juin 2005 : Juris-Data n° 2005-029063 ; Loyers et copr. 2005, comm. 186, obs. G. Vigneron. – Cass. 3^e civ., 1^{er} févr. 2006, Casale : Juris-Data n° 2006-031991.
 (5) Cass. 3^e civ., 2 mars 2005 : Juris-Data n° 2005-027253 ; Loyers et copr. 2005, comm. 98, obs. G. Vigneron. – Cass. 3^e civ., 27 sept. 2005 : Juris-Data n° 2005-030160.

Mots-Clés : Copropriété - Charges communes - Tantièmes de charges - Notion - Répartition Copropriété - Droits et obligations des parties - Tantièmes de charges - Répartition - Critères

INFORMATION
PRESSE & BUSINESS

SOLUTIONS
INFORMATIQUES

INFORMATION
JURIDIQUE & FISCALE

SERVICES

Les librairies litec

Nous sommes heureux de vous accueillir dans nos deux librairies

2x

- plus de choix (retrouvez tous les éditeurs juridiques)
- plus de compétences
- plus de satisfaction

LIBRAIRIE LITEC

27 PLACE DAUPHINE - PARIS 1^{er}

LIBRAIRIE DE LA COUR DE CASSATION

Lundi : 9h45 à 17h30

Mardi au vendredi : 8h45 à 17h30

Tél. : 01 43 26 60 90

Fax : 01 46 34 22 98

Livraison sous 24 h

LIBRAIRIE LITEC

26 RUE SOUFFLOT - PARIS 5^e

Lundi : 10h30 à 18h15

Mardi au samedi : 9h30 à 18h15

Tél. : 01 43 29 07 71

Fax : 01 40 51 83 72

Ouverture le samedi

5187 - 0005 - 052 - 072 471 6033 Paris

www.lexisnexis.fr 0 826 026 024 0 15 € TTC / min 3 par 10 d'un poste fixe

LexisNexis®

LEXISNEXIS EN FRANCE > JURISCLASSEUR / LITEC / INFOLEJ / BOTTIN ADMINISTRATIF / LEXISNEXIS / D.D. - MARQUES ET FILIALES DE LEXISNEXIS SA