

## Le calcul des charges

Dans les ensembles en copropriété, le paiement des charges est souvent une source de litiges. Mieux vaut donc bien connaître les règles de répartition pour limiter les risques de contentieux.

### Les catégories de charges

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 distingue deux catégories de charges de copropriété.

**Dans certains cas, il sera donc nécessaire de se référer au règlement de copropriété pour déterminer à quelle catégorie appartient telle ou telle charge.**

Les charges de conservation, d'entretien et d'administration

Ces charges générales couvrent les dépenses :

- de conservation : ravalements, réfection du gros oeuvre, des canalisations, des couloirs, etc.
- d'entretien : produits d'entretien, rémunération des personnes chargées de l'entretien, frais de nettoyage et d'éclairage, entretien des espaces verts, etc.
- d'administration : primes d'assurances, honoraires du syndic, impôts et taxes, salaire du gardien, frais de procédure, etc.

Les charges relatives aux services collectifs et aux équipements communs

Ces charges spéciales varient selon les immeubles. Il s'agit essentiellement des dépenses liées aux raccordements collectifs audiovisuels (antenne de TV, câble, etc.), aux ascenseurs, au chauffage central, aux interphones et digicodes, aux gaines de vide-ordures, à la climatisation, etc. Elles englobent l'ensemble des dépenses, y compris les frais d'entretien et de réparation.

### La répartition des charges

Ces charges communes sont réparties entre tous les copropriétaires en fonction de leur quote-part des parties communes, quote-part qui tient compte de la valeur relative du lot concerné.

- **La quote-part tient donc compte non seulement de la superficie du lot, mais aussi de sa consistance (degré de confort, type d'aménagement intérieur, etc.), de sa situation (étage, exposition, etc.).**
- **C'est ce mode de répartition qui est employé notamment pour les frais liés aux escaliers (réfection intérieure des paliers, réparation de l'escalier, etc.) que doivent régler tous les copropriétaires, même ceux dont le lot est situé au rez-de-chaussée. Il en est de même des frais de gardiennage.**
- **Les propriétaires de parkings doivent participer à ces charges générales.**

- **Quand il existe des parties communes particulières, certaines charges générales peuvent être affectées aux seuls lots concernés. Exemples : une voie qui dessert seulement certains copropriétaires, des charges d'entretien d'un bâtiment affectées aux seuls copropriétaires concernés.**

Les charges relatives aux services collectifs et aux équipements communs

Ces charges spéciales sont réparties en fonction de l'utilité du service ou de l'équipement concernés pour chaque lot. Si un service ou un équipement n'est d'aucune utilité pour un lot, aucune charge ne peut lui être imputée.

- **Exemple classique : la répartition des dépenses liées à l'ascenseur tiendra compte de l'étage de chaque lot, les étages élevés payant davantage que les étages inférieurs. Les lots du rez-de-chaussée n'auront rien à payer, sauf s'ils possèdent un parking ou une cave desservi par l'ascenseur. Autre exemple : aucune dépense liée aux antennes collectives ou au chauffage n'est imputée aux lots de parking.**
- **Précision importante : il s'agit de l'utilité objective et non de l'usage effectif que le copropriétaire fait du service ou de l'équipement en question. Exemple : le copropriétaire du 5ème étage paiera sa part des dépenses d'ascenseur même s'il monte toujours à pied ou s'il n'est présent que deux mois dans l'année...**
- **L'utilité objective tient compte de la nature du lot (étage, mais aussi surface, hauteur sous plafond, affectation, etc.). Exemple : la répartition tiendra compte du caractère professionnel d'un local en étage puisque la réception de clients entraîne un surcroît de dépenses d'ascenseur.**

En cas de besoin et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en soient pas altérées de manière durable, un copropriétaire ne peut s'opposer à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux décidés par l'assemblée générale.

**Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.**

## **Les contestations**

### **Devant l'assemblée générale**

La modification des charges définie par le règlement de copropriété ne peut se faire qu'à l'unanimité de tous les copropriétaires.

**Dans certains cas, la modification est demandée à la suite d'un changement intervenu dans l'immeuble : modification d'affectation d'un lot, agrandissement ou division d'un lot, installation d'un service ou équipement nouveau. La modification de la répartition des charges peut être décidée à la même majorité nécessaire pour autoriser le changement en question.**

## **Devant le tribunal de grande instance**

Un copropriétaire peut considérer que sa quote-part de charges générales ou spéciales, définie dans le règlement de copropriété, est trop importante. Par rapport, par exemple, à la superficie du lot ou à l'utilité du service. Il ne peut intenter une action devant le tribunal de grande instance que dans deux cas :

quand il estime que sa participation est supérieure de plus de 25% à ce qu'elle devrait être.

quand il estime que la participation d'un autre copropriétaire est inférieure de plus de 25% à ce qu'elle devrait être.

**L'action doit être intentée dans les cinq ans qui suivent la publication du règlement de copropriété. Ou dans les deux ans qui suivent la première vente d'un lot, après la publication de ce règlement.**

Un copropriétaire peut penser que la répartition des charges ne respecte pas les principes fixés par la loi. Il peut alors intenter une action en nullité à tout moment.

**Exemple : son lot situé au rez-de-chaussée supporte des frais d'ascenseur.**

Dans les deux cas précédents, la nouvelle modification fixée par le juge ne joue que pour l'avenir. Le copropriétaire lésé ne peut prétendre à aucun rappel.

Si l'assemblée générale commet une erreur dans la répartition des charges, par rapport aux règles fixées dans le règlement de copropriété, la décision doit être contestée dans les deux mois qui suivent.