



le changement d'usage et les charges de copropriété

Jurisprudence publié le **05/12/2023**, vu **603 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

La jurisprudence qui concerne la modification de la répartition des charges est abondante.

La jurisprudence qui concerne la modification de la répartition des charges est abondante.

Il convient de préciser qu'aucun copropriétaire ne peut voir sa quote-part de charges de copropriété modifiée en l'absence de décision d'une assemblée générale statuant à l'unanimité sur la modification de la répartition de ces dépenses.

L'unanimité est toujours indispensable pour qu'une répartition de charges soit valablement modifiée

Cela s'explique par la clause de répartition des charges insérée dans le règlement de copropriété qui a une valeur contractuelle et par le caractère d'ordre public des règles qui gouvernent l'attribution des quotes-parts de charges (*L. n° 65-557, 19 juill. 1965, art. 43 et 10*).

Une assemblée générale ne saurait, sous le couvert d'une décision de modification du règlement de copropriété votée à la majorité de l'article 26 de la loi, modifier la répartition initiale des charges (*Cass. 3e civ., 18 févr. 2004, n° 02-17.470*).

Un copropriétaire qui conteste une répartition des charges devra solliciter l'assemblée générale qui ne peut la modifier que par un vote unanime .

Les cas où l'assemblée générale des copropriétaires se voit conférer par la loi le pouvoir de modifier la répartition des charges communes en dehors de la règle de l'unanimité sont au nombre de trois :

- lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition décidés par l'assemblée

générale rendent la modification nécessaire ([L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 11, al. 1er](#)) ;

- lorsqu'un lot est aliéné en une ou plusieurs fractions ([L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 11, al. 2](#)) ;
- lorsque le changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives impose une telle modification ([L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 25, e](#)) .

Cet article se consacrera à la nouvelle répartition inhérente au changement d'usage.

Il arrive souvent qu'un copropriétaire modifie un lot jusqu'alors réservé à l'habitation est , par la suite ,affecté à l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale, une répartition des charges doit être effectuée.

La modification de la répartition des charges implique que le changement d'usage ait une répercussion directe sur l'utilité que présentent pour le lot les services collectifs et les éléments d'équipement commun, ce qui se traduit, le plus souvent, par une aggravation des charges.

§ Modification de la répartition des charges rendues nécessaires par un changement d'usage .

L'article 25 confère à l'assemblée générale la faculté de décider « *la modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10... rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives* » (art. 25, e).

Pour que la répartition des charges puisse être modifiée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi – c'est-à-dire à la majorité des voix de tous les copropriétaires –, il faut qu'il y ait un « *changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives* ».

Cette modification de la répartition des charges peut être adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires conformément à l'article 25, e, de la loi du 10 juillet 1965 .

Les charges générales de copropriété étant déterminées en proportion des tantièmes seules les charges concernant les services collectifs et les éléments d'équipement communs pourront être affectées par un changement de destination du lot.

Seules les charges relatives aux services collectifs ou éléments d'équipement commun peuvent être modifiées par un tel changement , ce qui exclut ,

les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, fixées en proportion de la répartition des tantièmes de droits de propriété

§ LLe changement d'usage doit emporter une aggravation des charges

Il est de jurisprudence que le changement d'usage ne suffit pas à emporter la modification de la répartition ; il faut qu'elle entraîne un accroissement de charges des services collectifs ou éléments d'équipement communs de l'immeuble.

Le changement d'usage d'un lot ne nécessite évidemment pas la modification des charges de tous les services collectifs ou éléments d'équipement communs de l'immeuble mais ne concerne que les dépenses directement liées par la nouvelle affectation donnée à un lot.

A titre d'exemple, une personne qui utilise un appartement et le rend , en cabinet médical , utilisera davantage l'ascenseur, équipement commun, pour sa clientèle et seule cette charge sera modifiée.

Le règlement de copropriété ne peut prévoir la modification d'office des charges, par exemple en cas de changement d'affectation d'un lot.

L'assemblée Générale doit procéder à la nouvelle répartition en respectant les critères énoncés à l'article 10 de la loi .

Dans le cadre de la révision effectuée par l'assemblée générale, les copropriétaires peuvent avoir recours à l'autorité judiciaire qui aura à se prononcer soit pour se substituer à l'assemblée si cette dernière n'a pas statué sur la nouvelle répartition des charges nécessitée par les travaux ou les actes d'acquisition ou de disposition visés aux alinéas 1^{er} et 2 de l'article 11, ainsi qu'à l'alinéa 3 de l'article 11 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965, soit pour réformer la décision effectivement prise afférente à la modification des bases de répartition des charges(L. no 65-557, 10 juill. 1965, art. 42, al. 3)..`

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53