



Comment contester des charges de copropriété ?

Jurisprudence publié le 11/04/2025, vu 253 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Les charges de copropriété peuvent se définir comme étant la participation des copropriétaires aux dépenses du Syndicat des copropriétaires relatives à des services, équipements et parties communes.

Les charges générales concernent l'ensemble des copropriétaires et incluent des dépenses comme :

- L'entretien et la rénovation de facilités communes telles que l'ascenseur, les espaces verts et autres ;
- Les frais d'administration comme, l'assurance, les honoraires du syndic, etc. ;
- Les factures d'eau, de gaz et d'énergie.

Quant aux charges spéciales, elles ne touchent que les copropriétaires qui bénéficient directement d'un service ou d'un équipement particulier comme :

- L'installation d'un ascenseur ;
- La mise en place d'un système de vidéosurveillance ;
- Les travaux de ravalement de façade.

Ces charges de copropriété sont constituées de provisions sur charges, correspondant aux sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.

Il existe de nombreux cas où un copropriétaire peut contester les charges de copropriété qui lui sont réclamées , notamment :

- Dans le cas d'une indivision de lot,
- Dans le cas d'une vente d'un lot,
- Dans le cas d'une contestation d'une résolution portant sur l'approbation des comptes,
- Dans le cas d'une répartition des charges jugé contraire au règlement de copropriété

- Dans le cas d'un défaut de convocation à une assemblée Générale,

Le recouvrement des charges constitue la source la plus importante du contentieux en matière de copropriété.

I/ le copropriétaire doit payer ses charges de copropriété

L'approbation des comptes permet à l'assemblée générale des copropriétaires de se prononcer sur la régularité des opérations financières du syndic après la vérification des dépenses engagées dans le cadre de crédits accordés, notamment dans le budget prévisionnel, et de leur correspondance aux appels de fonds lancés auprès des copropriétaires au cours de l'exercice écoulé.

L'approbation des comptes emporte ratification, même irrégulière, de la gestion financière du syndic et rend les comptes définitivement opposables à l'ensemble des copropriétaires.

Ainsi, en l'absence de contestation des comptes et du budget prévisionnel dans le délai de deux mois, les copropriétaires ne sont plus fondés à refuser de régler leur quote-part de charges.

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs, les éléments d'équipement commun et aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

Par conséquent, un copropriétaire ne pourra pas invoquer une exception d'inexécution, notamment en cas de manquement du syndic à ses obligations relatives à l'entretien et à la conservation de l'immeuble, pour refuser de payer ses charges de copropriété.

Le syndicat des copropriétaires qui sollicite le paiement des charges de copropriété supporte la charge de la preuve de l'existence de l'obligation de paiement et doit, pour établir la preuve de la dette, présenter des documents qui couvrent l'ensemble des périodes concernées par les impayés.

Les frais de recouvrement des charges supportés par le seul copropriétaire ne sont dus que si ces derniers sont postérieurs à la mise en demeure et nécessaires au recouvrement de la créance.

Selon la jurisprudence, le fait générateur de l'obligation aux charges réside dans l'approbation des comptes de la copropriété par l'assemblée générale des copropriétaires. Juridiquement c'est bien, en effet, cette approbation qui rend liquide, certaine et exigible la créance du syndicat sur les copropriétaires et relative à chaque quote-part de charges.

La jurisprudence a indiqué que pour justifier sa demande en paiement des charges, le syndicat doit produire :

- le procès-verbal de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice précédent et adoptant le budget prévisionnel de l'exercice à venir, l
- le procès-verbal de l'assemblée générale de l'année suivante, éventuellement nécessaire,
- la totalité des décomptes de charges,
- les relevés des appels de fonds et un état récapitulatif détaillé de sa créance

Cela signifie également que le fait qu'un copropriétaire ait contesté la résolution qui approuve les comptes du syndic de copropriétaire, ne le dispense pas de payer sa quote part de charges.

Il est notamment rappelé que les charges restent exigibles durant l'instance en nullité de l'approbation des comptes, laquelle demeure exécutoire tant qu'elle n'a pas été annulée (Cass. 3e civ., 19 juin 2007, n

La Cour de Cassation a affirmé à plusieurs reprises « qu'il importe peu que l'assemblée ait été attaquée : elle demeure applicable tant qu'elle n'a pas été annulée, « lesquelles [assemblées générales] sont, faute d'annulation de celles-ci, sans effet sur leur opposabilité à son égard ».

La jurisprudence a retenu une règle intangible : tant que la décision de l'assemblée générale approuvant les comptes n'a pas été annulée à la suite d'un recours formé par un copropriétaire opposant ou défaillant, les charges communes couvertes par cette approbation restent exigibles, indépendamment de l'action en cours contestant la régularité de la procédure en recouvrement des charges (Cass. 3e civ., 27 juin 2001, n° 99-21.731 : [JurisData n° 2001](#)

En définitive, la seule voie ouverte au mauvais payeur eut été de contester le bien-fondé des sommes mises à sa charge dans la mesure où une jurisprudence constante et abondante rappelle que l'approbation des comptes du syndicat ne constitue pas une approbation des comptes individuels de chaque copropriétaire (*V. par ex. Cass. 3e civ., 3 juin 2021, n° 19-20.657 : JurisData n° 2021-008737 ; [Loyers et copr. 2021, comm. 138, obs. Ch. Coutant-Lapalus](#)*).

Attention, à titre d'exemple :

Si le copropriétaire conteste ses charges au motif d'un prétendu dysfonctionnement d'un compteur d'eau ayant causé une erreur dans l'établissement de son décompte individuel, il doit en apporter la preuve

Une cour d'appel ne peut rejeter l'action en recouvrement des charges d'eau exercée par un syndicat des copropriétaires contre un copropriétaire dès lors que ce dernier ne justifie pas d'éléments permettant de renverser la présomption d'exactitude des relevés du compteur sans inverser la charge de la preuve (*Cass. 3e civ., 7 févr. 2019, n° 17-21.568, F-D : [JurisData n° 2019-001601](#)* ;

Doté de la personnalité civile, le syndicat représenté en justice par son syndic en exercice peut, comme n'importe quel créancier, user des procédures de droit commun pour recouvrer à l'encontre des copropriétaires défaillants leurs quotes-parts de charges non réglées.

II/ un copropriétaire peut contester son compte de charges individuel

Un copropriétaire assigné aux fins de condamnation au paiement d'arriérés de charges de copropriété et différents appels des travaux peut opposer, à la demande du syndicat des copropriétaires de payer les charges :

- le fait de n'avoir jamais été convoqué,
- ni n'avoir participé aux assemblées générales,
- ni n'en avoir reçu notification des procès-verbaux,
- la contestation de son compte individuel de charges.

▷ L'approbation des comptes du syndicat des copropriétaires par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Tout copropriétaire est en droit de contester la conformité de son compte individuel à la répartition des charges stipulée au règlement de copropriété.

Si désormais [l'article 45-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967](#) dispose expressément que « ***l'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires*** », cette solution dégagée précédemment en jurisprudence est régulièrement rappelée par les juridictions civiles (*Cass. 3e civ., 9 mai 2007 : AJDI 2007, p. 755. – Cass. 3e civ., 27 mars 2012, n° 11-13.064 : AJDI 2012, p. 438 ; Administrer juin 2012, p. 48, obs. J.-R. Bouyeure. – Cass. 3e civ., 15 oct. 2013, n° 12-19.017 et 12-25.600, F-D : JurisData n° 2013-022947 ;*

Le copropriétaire peut ainsi, en application de l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967, « contester la régularité de son compte et demander la rectification d'erreurs commises par le syndic dans l'établissement de celui-ci, en particulier lorsqu'il soutient que la répartition des charges n'a pas été calculée conformément au règlement de copropriété » et demander la rectification des erreurs commises par le syndic dans l'établissement du compte individuel.

Un copropriétaire est en droit de réclamer une correction du compte individuel tenu par le syndic, si le montant des sommes imputées sur ce compte se révèle inexact en raison d'erreurs constatées dans la répartition, entre les membres du syndicat, du montant des dépenses approuvées par l'assemblée.

'il a déjà été jugé que l'action en rectification de comptes approuvés par une assemblée générale n'entre pas dans le champ d'application de l'article 42, alinéa 2, de la loi et échappe au délai de 2 mois prévu par ce texte ([Cass. 3e civ., 6 févr. 2002, n° 00-15.319 : JurisData n° 2002-012815](#) ;

'il a déjà été jugé que l'action en rectification de comptes approuvés par une assemblée générale n'entre pas dans le champ d'application de l'article 42, alinéa 2, de la loi et échappe au délai de 2 mois prévu par ce texte ([Cass. 3e civ., 6 févr. 2002, n° 00-15.319 : JurisData n° 2002-012815](#) ;

La circonstance selon laquelle la demande en nullité d'une décision prise en assemblée générale des copropriétaires est la conséquence nécessaire de la justification du rejet de la demande du syndicat des copropriétaires en paiement de charges approuvées lors de cette assemblée générale est sans incidence sur l'application du délai de 2 mois défini à l'alinéa 2 de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965. [Cass. 3e civ., 6 juill. 2022, n° 21-17.474 : JurisData n° 2022-011339](#)

Il convient de préciser que l'action en répétition d'un indu de charges de copropriété, comme toutes les actions personnelles, se prescrit par 5 ans et qu'en application de [l'article 2224 du Code civil](#), ce délai commence à courir à compter de l'événement qui a fait naître l'indu.

S'agissant du recouvrement des charges de copropriété impayées antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi, la période pendant laquelle il est possible de les recouvrer reste établie à 10 ans, sous réserve d'avoir introduit l'action en recouvrement dans le délai de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi Elan.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <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