

# LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Jean-Marc Roux

Docteur en droit

Maître de conférences Aix-Marseille Université

Avec la collaboration de

Denis Brachet

Géomètre-expert

Président de la Chambre nationale des experts en copropriété

*Collection Guides de la copropriété*

---

*Edilaix*

---

*Le code de la propriété intellectuelle n'autorisant, aux termes des paragraphes 2 et 3 de l'article L122-5, d'une part, que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective » et, d'autre part, sous réserve du nom de l'auteur et de la source, que « les analyses et les courtes citations justifiées par le caractère critique, polémique, pédagogique, scientifique ou d'information », toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle, faite sans consentement de l'auteur ou de ses ayants droit, est illicite (art. L122-4).*

*Toute représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, notamment par téléchargement ou sortie imprimante, constituera donc une contrefaçon sanctionnée par les articles L 335-2 et suivants du code de la propriété intellectuelle.*



ISBN 9782365030458 / 978-2-36503-045-8

*Collection Guides de la copropriété*

© Éditions Edilaix

[www.edilaix.com](http://www.edilaix.com)

## Avant-propos

Depuis de nombreuses années, le *Guide de la copropriété des immeubles bâtis* rédigé par le regretté Professeur Christian ATIAS, publié aux éditions Edilaix, était l'une des références incontournables pour qui s'intéressait au statut mis en place par la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967.

Sa présentation des textes (par domaines et par articles) en faisait un outil commode et efficace. Cependant, au fil des années, l'inflation législative aidant, l'ouvrage était devenu difficile à manier par les particuliers comme par les praticiens.

La collection *Guides Copro* vient se substituer au guide originel. Elle est composée d'ouvrages thématiques reprenant les principaux axes du statut légal (le syndic, l'assemblée générale, les charges, etc.). L'objectif reste identique à celui qui avait animé Christian ATIAS : vous faire connaître les arcanes du droit de la copropriété, ses applications pratiques et son évolution.

Le présent guide des charges a été élaboré avec la participation de Denis BRACHET, géomètre-expert, Président de la Chambre nationale des experts en copropriété (CNEC) ; qu'il en soit vivement remercié.

Jean-Marc ROUX  
Directeur scientifique des éditions Edilaix



## PRÉFACE

Que la copropriété est belle ! N'est-ce pas parfait de concilier une vie collective en harmonie avec ses voisins et le respect des droits individuels à la propriété ? Objectif atteint pour la loi du 10 juillet 1965 instaurant le régime de la copropriété, qui permet d'organiser la notion de propriété à plusieurs en définissant un cadre juridique pour régler les contentieux les plus courants.

Son bel âge lui confère une certaine maturité et a démontré qu'elle avait su traverser les époques en s'adaptant et se modifiant. Tel un caméléon change de couleur pour se fondre au décor, la loi s'est modernisée pour s'adapter à l'évolution de la société.

Notre bon vieux guide de la copropriété s'affine ainsi dans sa compréhension au fil du temps jurisprudentiel. Rares sont les lois ou les décisions de justice qui bouleversent l'ordre établi et Jean-Marc Roux fait partie, de manière certaine, du cercle très fermé des spécialistes du domaine. Je comparerai le guide à un tableau impressionniste fait de touches qui, vues de près, pourraient paraître insignifiantes mais qui, vues de loin, donnent un rendu cohérent incomparable.

La très large palette jurisprudentielle donne au tableau des nuances précises que le coloriste Renoir apprécierait et que Jean Marc Roux ne manque pas de commenter.

Mais tous les citoyens n'ont pas cet œil expert pour analyser le bien fondé de toutes les subtilités de la copropriété. Aussi, les litiges allant jusqu'au contentieux sont encore nombreux. Parmi les différents chapitres de la copropriété, celui des charges est certainement le plus important car il touche au cœur de la vie de chacun. Certaines personnes penseront qu'il ne s'agit que d'une histoire vénale, mais c'est mal connaître la nature humaine qui a besoin d'équité et de sentiment de justice avant de mettre la main au porte-monnaie. Le rédacteur du règlement de copropriété, afin de prévenir le conflit, doit user de pédagogie pour présenter et expliquer le mode de répartition de charges en toute transparence.

## Les charges de copropriété

Vous l'avez compris, le copropriétaire a besoin de mieux comprendre ce qu'est une charge, sa définition, sa modalité de calcul, sa possibilité de modification, sa légitimité, son fondement légal ou jurisprudentiel, pour mieux accepter la situation. Modifier les charges impose, dans bien des cas, l'unanimité, et conduit souvent au blocage des travaux et donc de manière inéluctable à saisir le juge qui apprécie la situation au cas d'espèce.

Comme bien souvent, c'est l'ignorance qui conduit au conflit. L'ouvrage présente a pour objectif d'apporter la connaissance des principes des charges en copropriété au service d'une paix durable dans l'immeuble. Une fois la compréhension des principes acquises, alors une discussion positive entre les protagonistes sera à privilégier et nous ne saurons que trop conseiller la médiation pour remettre le dialogue au cœur.

Cet ouvrage est parfaitement adapté aux géomètres-experts, aux syndics, aux notaires, aux juristes, aux avocats et aux experts en la matière, mais aussi aux copropriétaires et à toute personne s'intéressant à la copropriété. Nous remercions les auteurs de permettre un accès à de telles connaissances et nous recommandons donc la lecture de l'ouvrage.

**Guillaume Llorca**

Géomètre-expert

Expert agréé par la Cour de cassation

Président de la Compagnie Nationale des Géomètres experts de Justice

## PRINCIPALES ABRÉVIATIONS

Administrer : Revue Administrer  
AJDI : Actualité juridique de droit immobilier  
AJPI : Actualité juridique de la propriété immobilière  
Al. : Alinéa  
Ann. loyers : Revue Annales des loyers et de la propriété commerciale, rurale et immobilière  
Art. : Article  
Cass. Ass. plén. : Assemblée plénière de la Cour de cassation  
Bull. civ. : Bulletin des arrêts de la Cour de cassation (chambres civiles)  
C. civ. : Code civil  
C. com. : Code de commerce  
CA : cour d'appel  
CCH : Code de la construction et de l'habitation  
Cass. civ. : Chambre civile de la Cour de cassation  
Cass. com. : Chambre commerciale de la Cour de cassation  
CE : Conseil d'État  
Chr. : Chronique  
Comm. : Commentaire  
Concl. : Conclusions  
*Contra* : En sens contraire  
D. : Recueil Dalloz  
Defrénois : Répertoire du notariat Defrénois  
Dr. et patr. : Revue Droit et patrimoine  
éd : Édition  
Gaz. Pal. Revue Gazette du Palais  
*Infra* : Ci-dessous  
Inf. rap. copr. : Informations rapides de la copropriété  
JCP G : Semaine juridique Générale  
JCP N : Semaine juridique Notariale et immobilière  
JO : Journal officiel

## Les charges de copropriété

JOAN : Journal officiel des débats de l'assemblée nationale

Jur. : Jurisprudence

L. : Loi

Loyers et copropr. : Revue Loyers et copropriété

n° : Numéro

Obs. : Observations

Pan. : Panorama

Rapp. : Rapport

RDI : *Revue de droit immobilier*

Rép. civ : Répertoire Dalloz de droit civil

Rev. tr. dr. civ. : Revue trimestrielle de droit civil

Rev. hab. fr. : *Revue habitat français*

Rev. loyers : *Revue des loyers et des fermages*

*Supra* : Ci-dessus

TGI : *Tribunal de grande instance*

TI : *Tribunal d'instance*

TJ : Tribunal judiciaire



## INTRODUCTION

**1. – Ressource essentielle.** – L'immeuble en copropriété constitue le patrimoine commun. Au-delà des parties réservées à l'usage exclusif des copropriétaires - les parties dites « *privatives* » -, il existe des fractions de l'immeuble, des éléments d'équipement, voire des services collectifs qui contribuent, chacun à leur manière, aux fonctionnalités de la copropriété, à son confort et à son adaptation aux besoins de ses occupants.

Le droit français a abordé les rapports entre les copropriétaires et ces parties ou éléments communs sous l'angle de la propriété partagée. Chacun est, en principe, titulaire d'une part indivise (une quote-part), traduction juridique de l'intérêt commun éprouvé par les intéressés.

Il était donc indispensable que les règles juridiques du statut de la copropriété abordent la question de la dépense commune à raison de la présence de ces parties communes, éléments et services communs.

Il ne peut en aller autrement. Tel le revers de la médaille ; l'obligation de participer aux charges est le pendant des avantages retirés par les copropriétaires.

Le Code civil avait, dès l'origine, édicté des règles spécifiques d'apports financiers qu'il s'agisse de l'indivision de droit commun ou, de façon plus spécifique, de la copropriété des immeubles divisés par étages (art. 664, C. civ. ; voir *infra* n° 4).

La loi du 28 juin 1938 déterminant le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements, ne pouvait que suivre cette logique en posant le principe de la participation « *aux charges de la conservation, de l'entretien et de l'administration des parties communes* » (art. 6, al. 2, L. 38). Une prévision, supplétive de volonté, déterminait que ces charges se répartissaient proportionnellement aux valeurs respectives des fractions divisées de l'immeuble eu égard à leur étendue et à leur situation (art. 6, al. 3, L. 38).

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, a franchi un cap supplémentaire. Outre l'affirmation de la nécessité pour tout copropriétaire d'abonder le compte du syndicat, elle a fixé des règles - impératives - de répartition, encadré les éventuelles modifications susceptibles

## Les charges de copropriété

d'intervenir et mis à la disposition du syndicat-créancier des moyens de recouvrement efficaces.

Ce sont ces règles dédiées aux charges de copropriété qu'il convient d'aborder dans le cadre de cet ouvrage. Seront traités, tour à tour, la notion de charges (titre 1), les bases de répartition des charges (titre 2) et le recouvrement des charges (titre 3).

## **TITRE 1**

### **La notion de charges de copropriété**



**2. – Le financement du syndicat par chacun des copropriétaires.** – La définition des charges résulte des articles 10 et 14, alinéa 4, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et 45-1 du décret du 17 mars 1967. Les charges permettent au syndicat de remplir son objet légal, c'est-à-dire de pourvoir à « *la conservation et à l'administration de l'immeuble* » et à « *l'administration des parties communes* ». Leur montant total est établi pour chaque exercice. La Cour de cassation adopte une conception extensive de la notion de charges en se fondant seulement sur les caractéristiques données à l'immeuble (voir *infra*).

Elles sont « *entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs* » ou sont « *relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales.* »

« *Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part* » (art. 45-1, D. 67). Le caractère définitif de la charge la distingue des provisions et avances (art. 45-1, D. 67) ; la créance est rendue liquide par l'approbation des comptes de l'exercice. Pour définir les charges de copropriété, le texte réglementaire met l'accent sur plusieurs caractéristiques.

En effet, la définition des charges de copropriété repose sur différents éléments. En premier lieu, ce sont des « *dépenses* » du syndicat, ce qui résulte de leur objet. En deuxième lieu, elles « *incombent aux copropriétaires* » personnellement<sup>1</sup> ; ils sont débiteurs du syndicat et leur dette est définitive. Créancier et débiteurs sont donc rigoureusement déterminés. Enfin, la dette correspond à la quote-part de chacun, telle qu'elle résulte de l'état de répartition des charges. Le fondement de la créance du syndicat est à la fois légal et conventionnel.

La définition réglementaire donne la primauté au collectif et à l'économique. C'est la dépense à régler par le syndicat qui engendre des charges. Celle-ci vient au premier plan, avant la créance de la personne morale - qui doit nécessairement en résulter - et la dette corrélative de chaque titulaire de lot.

---

1. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 février 1998, n° 96-17.073, Loyers et coprop. 1998, n° 135 : « *confusion pouvant exister entre les comptes de copropriété* ».

Tout copropriétaire étant membre de la personne morale débitrice, il faut également tenir compte de cette qualité. Toutefois, les copropriétaires peuvent avoir à régler des sommes laissées impayées soit par des tiers, soit par certains d'entre eux ; ils en supporteront le poids si le véritable débiteur ne s'exécute pas. La qualification de charges ne s'impose pas lorsque le débiteur est un autre copropriétaire défaillant. A cet égard, lorsque l'un des copropriétaires est défaillant, les autres doivent combler l'insuffisance de trésorerie qui en résulte. La somme qui leur est réclamée à ce titre ne relève pas du régime des charges de copropriété de l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ; elle constitue une avance<sup>1</sup>. A cet égard, l'article 35, 7° du décret du 17 mars 1967 dispose que le syndic peut exiger des copropriétaires le versement des « *avances décidées en assemblée générale et destinées à pallier un manque temporaire de trésorerie du syndicat des copropriétaires.* »

**3. – Terminologie.** – Le mot « charges » est employé habituellement pour désigner des dépenses à répartir entre plusieurs personnes qui doivent contribuer à leur paiement. Sans les qualifier ainsi, le Code civil distingue les charges pesant sur le nu-propriétaire et celles qui incombent à l'usufruitier (art. 605 et 606, C. civ.- Voir aussi art. 815-8 et 815-11, C. civ. : frais et dépenses en indivision). L'expression « *charges locatives* » est également usuelle (art. 23, al. 3, n° 89-462 du 6 juillet 1989.- Art. 1754 et 1755, C. civ. : « *réparations locatives ou de menu entretien* »). Elle est complétée par la qualification de « *charges récupérables* » ; ce sont des « *sommes accessoires au loyer principal* », déterminées par décret et exigibles par le bailleur sur justification (art. 23, L. n° 89-462 du 6 juillet 1989 et D. n° 87-713 du 26 août 1987)<sup>2</sup>.

Dans le domaine comptable, les charges s'opposent aux recettes<sup>3</sup>.

Ces diverses terminologies peuvent se rencontrer en copropriété immobilière. Le décret n° 2005-240 du 14 mars 2005, en réglementant la comptabilité du syndicat des copropriétaires, se réfère au compte et aux postes de charges ; il s'agit de dépenses supportées par la collectivité et dont chaque titulaire de lot doit supporter sa part au titre de sa contribution aux charges communes.

**4. – L'obligation de contribuer aux charges.** – Dans l'article 664 du Code civil (abrogé par la loi du 30 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements), la contribution aux charges avait été liée, dès l'origine, à l'usage des parties communes limitées à l'époque aux gros murs et au toit<sup>4</sup>.

1. CA Paris, 23<sup>e</sup> ch. B, 6 décembre 2001, RG : 01/00152 ; voir également, art. 35, D. 67.

2. Sur l'élimination de toute confusion entre charges de copropriété et charges récupérables, voir Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 avril 1993, Bull. civ. III, n° 58.

3. Voir D. n° 2005-240 du 14 mars 2005, arrêté de même date et annexes, voir infra n° 206 et s.

4. « *Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode des réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit :*

*Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient ;*

*Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche ;*

L'utilité des services collectifs et éléments d'équipement communs pour chaque lot détermine encore actuellement la part contributive du titulaire. Les autres charges sont réparties en fonction de la valeur relative des parties privatives, qui détermine aussi, sauf stipulation contraire, la quote-part des parties communes, attachée à chaque lot, et le nombre de voix attribuées au titulaire. La contribution aux charges communes ne peut être placée sous la seule dépendance de la propriété indivise.

**5. – Une composante du lot.** – C'est en qualité de titulaire de lot que chaque copropriétaire est débiteur du syndicat. Son obligation est une composante passive de son lot et s'ajoute ainsi à ses différentes composantes actives (propriété exclusive des parties privatives et propriété indivise des parties communes, au minimum) ; elle n'en peut être dissociée.

Par conséquent, le paiement, par chaque copropriétaire, de sa part des charges communes, n'est pas la contrepartie de l'entretien de l'immeuble et des éléments d'équipement ou encore du bénéfice effectif des services collectifs.

Tout copropriétaire répond, comme tel, en sa qualité de membre du syndicat, sur un double fondement légal et conventionnel, de la personne morale dont il doit alimenter la trésorerie. Contrairement aux principes communs caractéristiques des droits réels, il a été jugé qu'il ne peut s'y soustraire en abandonnant son lot<sup>1</sup>.

**6. – La cause de l'obligation de contribution aux charges (exception d'inexécution).** – On l'a vu, l'obligation de contribuer au paiement des charges a pour cause la qualité de membre du syndicat débiteur, dont la trésorerie doit être alimentée. Le règlement de copropriété rappelle souvent cette évidence ; le défaut d'entretien de l'immeuble ou le dysfonctionnement des équipements et services n'autorise pas les titulaires de lots à suspendre le règlement de leur part des charges.

L'exception d'inexécution ne paraît guère appropriée<sup>2</sup>. « *Le défaut de jouissance de l'appartement en raison des malfaçons constatées... ne dispense pas [les propriétaires] de régler les charges dues en vertu de leurs obligations légales* »<sup>3</sup>.

Pour écarter l'exception d'inexécution, certaines décisions relèvent, par exemple, que la carence de la personne morale, en l'espèce, est imputable au copropriétaire débiteur<sup>4</sup>.

---

*Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit, le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui et ainsi de suite.* »

1. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 avril 2004, Bull. civ. III, n<sup>o</sup> 75, à propos d'un lot transitoire.

2. Roux, L'exception d'inexécution ou l'impossibilité d'échapper au paiement des charges, Inf. rap. copr. mai 2019, p. 15.

3. CA Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> ch. A, 9 septembre 2005, RG : n<sup>o</sup> 01/01759.

4. CA Paris, 19<sup>e</sup> ch. B, 27 novembre 1996, RDI 1997, p. 127, obs. Giverdon.- CA Paris, 23<sup>e</sup> ch. A, 9 octobre 1980, Synd., 138, Bd Exelmans, pour la fourniture de chaleur.

*A contrario*, on pourrait avancer que le copropriétaire auquel aucun reproche de cet ordre ne peut être fait, devrait pouvoir se prévaloir des difficultés dans lesquelles le place la carence de la collectivité ; il peut être privé de loyers retenus par un locataire. Aucun principe général ne semble devoir être posé ; ce serait affaire d'appréciation des circonstances.

Au demeurant, cet argument ne peut pas prospérer, la troisième chambre civile estimant, avec raison, que les copropriétaires, tenus de participer aux charges de copropriété en application des dispositions d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965, ne peuvent refuser de payer ces charges en opposant l'inexécution de travaux décidés par une assemblée générale devenue définitive ou l'absence de réalisation des travaux du fait de la négligence du syndic<sup>1</sup>.

Si l'on en croit la jurisprudence, des motifs tirés du caractère inhabitable des lieux (à raison des dégâts subis dans l'immeuble ou à la suite de l'intervention des autorités administratives) n'auraient pas plus de chance de prospérer. On peut noter qu'en 1983, à la suite d'un arrêté de péril frappant un bâtiment, la cour de Paris avait pu admettre qu'un copropriétaire qui ne pouvait occuper le lot dont il s'était porté adjudicataire, n'avait pas à participer aux charges relatives à des prestations touchant les services collectifs et éléments d'équipement communs qui étaient devenus sans utilité pour son lot<sup>2</sup>. Un arrêt de la troisième chambre civile du 13 juillet 1993 a néanmoins censuré une décision d'appel qui avait retenu qu'un appartement étant inhabitable à raison des infiltrations qui avaient contraint son occupant à quitter les lieux, les charges n'étaient pas dues par celui dont le bien est inutilisable du fait de la copropriété. Selon la motivation de l'arrêt de 1993, l'existence de désordres affectant les parties privatives d'un lot ne saurait justifier le refus du copropriétaire concerné de payer la quote-part des charges communes auxquelles il est légalement tenu<sup>3</sup>. La Cour de cassation devait réitérer sa position en 1995, dans un litige où un lot avait fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'insalubrité et d'interdiction d'habiter en raison d'un vice de construction de l'immeuble non imputable au copropriétaire défaillant. Selon les hauts magistrats, le refus de ce copropriétaire était injustifié, le paiement des charges de copropriété étant lié à la propriété du lot et non à son occupation effective, sans qu'il y ait lieu d'opérer une distinction selon la nature des charges<sup>4</sup>.

**7. – La cause de l'obligation de contribution aux charges (compensation judiciaire).** – « *La compensation judiciaire peut s'opérer au moyen d'une*

---

1. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 novembre 2015, n<sup>o</sup> 14-23.496 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 mai 2016, n<sup>o</sup> 15-17.378 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 novembre 2016, n<sup>o</sup> 15-24.793 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 septembre 2018, n<sup>o</sup> 17-17.514.

2. CA Paris, 8 novembre 1983, D. 1984, IR, 385.

3. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 juillet 1993, Loyers et coprop. 1993, n<sup>o</sup> 404.

4. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 mai 1995, Loyers et coprop. 1995, n<sup>o</sup> 388.- Dans le même sens, CA Toulouse, 9 septembre 1992, Juris-Data n<sup>o</sup> 1992-045452.- CA Paris, 16 octobre 1996, Loyers et coprop. 1997, n<sup>o</sup> 56.



*demande reconventionnelle que forme la partie dont la créance ne présente pas encore toutes les conditions requises pour la compensation légale* »<sup>1</sup> ; il ne peut être sérieusement soutenu que l'absence des conditions de la compensation légale interdit le recours à la compensation judiciaire<sup>2</sup>. Toutefois, il a été jugé que le prononcé de la compensation judiciaire ne s'impose, au juge, que si les deux créances sont connexes<sup>3</sup> ; celle-ci n'est pas admise, par exemple, entre la créance de charges et la dette du syndicat au titre d'une condamnation judiciaire antérieure fondée sur l'article 700 du Code de procédure civile (C.P.C.)<sup>4</sup>.

La compensation judiciaire peut aboutir à un résultat intéressant ; le bénéfice de cette règle générale ne semble pas devoir être systématiquement refusé au copropriétaire qui subit notamment un dommage du fait de l'inaccomplissement de travaux incombant au syndicat.

Les juges n'y sont cependant guère favorables. « *Le paiement par chaque copropriétaire de sa quote-part des charges, indispensable à l'administration et au fonctionnement de la copropriété, revêt un caractère de priorité absolue ; la créance en paiement de dommages-intérêts d'un copropriétaire sur la copropriété deviendra à son tour légalement compensable quand elle sera liquide et exigible, ce qui lui confèrera la qualité de charges venue au passif de la copropriété et répartissable entre les copropriétaires, mais en attendant eu égard à la nature alimentaire des charges de copropriété, il ne peut être sursis à leur paiement par les copropriétaires pour cause de compensation judiciaire* »<sup>5</sup>.

La fonction de la compensation judiciaire est d'éviter au débiteur qui est créancier d'une somme non encore exigible, d'avoir à payer immédiatement<sup>6</sup> ; l'absence des conditions de la compensation légale justifie le recours à la compensation judiciaire et ne peut donc y mettre obstacle.

De son côté, le législateur a entendu mettre en œuvre la compensation dans le cadre de la vente de parties communes. Ainsi, si les sommes représentant le

---

1. Cass. 1<sup>er</sup> civ., 30 juin 1993, n<sup>o</sup> 91-16.162, Bull. civ. I, n<sup>o</sup> 235 : créances connexes.- Comparer Cass. 3<sup>e</sup> civ., 30 mars 1989, n<sup>o</sup> 87-12.470, Bull. civ. III, n<sup>o</sup> 77 : idem.- Cass. 2<sup>e</sup> civ., 14 juin 1989, n<sup>o</sup> 88-13.365, Bull. civ. II, n<sup>o</sup> 127 : éviction de l'exigence d'un « *lien suffisant* ».- Cass. com. 12 novembre 1996, n<sup>o</sup> 94-17.032, Bull. civ. IV, n<sup>o</sup> 263 : créances connexes.

2. CA Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> ch. A, 16 mars 2007, n<sup>o</sup> 2007/140, RG : 05/01938.- Voir pourtant CA Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> ch. A, 4 novembre 2004, n<sup>o</sup> 2004/599, RG : 00/00359.- Cass. 1<sup>er</sup> civ., 12 mai 2010, n<sup>o</sup> 08-19.150.

3. Cass. 1<sup>er</sup> civ., 12 mai 2010, n<sup>o</sup> 08-19.150.

4. Cass. 1<sup>er</sup> civ., 12 mai 2010, précité : la créance de charges contestée n'est pas liquide, et le copropriétaire ne bénéficie pas de la compensation ; il doit recouvrer distinctement sa propre créance.

5. CA Aix-en-Provence, 11<sup>e</sup> ch., 9 mars 1983, Bull. Arrêts Aix, 1983, n<sup>o</sup> 130, p. 26.- TGI Paris, 8<sup>e</sup> ch., 18 janvier 1979, D. 1980. Somm. 148, n<sup>o</sup> 21.- CA Paris, 23<sup>e</sup> ch., 27 mars 1979, D. 1980, Inf. rap., p. 149.- CA Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> ch. A, 4 novembre 2004, RG : 00/00359.

6. Cass. 1<sup>er</sup> civ., 30 juin 1993, Bull. civ. I, n<sup>o</sup> 235.- Comparer Cass. 3<sup>e</sup> civ., 30 mars 1989, Bull. civ. III, n<sup>o</sup> 77.- Cass. 2<sup>e</sup> civ., 14 juin 1989, Bull. civ. II, n<sup>o</sup> 127.- Cass. com., 12 novembre 1996, Bull. civ. IV, n<sup>o</sup> 263.

## Les charges de copropriété

prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot, il a été prévu que « *la part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic, après déduction des sommes exigibles par le syndicat des copropriétaires* » (art. 16-1, al. 2, L. 65).

# CHAPITRE 1

## Une créance collective

**8. – Double aspect des charges.** – Les charges présentent inéluctablement un caractère collectif, puisqu'elles permettent au syndicat de faire face à ses dettes, mais aussi un caractère individuel, chaque titulaire de lot étant débiteur de sa part.

Certains rédacteurs de règlement visent, aux côtés des charges communes, des « charges privées » ; ils veulent rappeler que chaque titulaire de lot reste seul débiteur des différentes sommes qu'il faut déboursier pour l'entretien des parties privatives, pour les assurer, pour faire face aux obligations fiscales, etc. Le terme de « charges » au sens du droit de la copropriété immobilière n'est pas à sa place ici <sup>1</sup>.

Un copropriétaire soupçonné de consommer une quantité excessive d'eau ne peut être condamné (en référé) à poser à ses frais un compteur individuel ; de tels frais constituent des charges auxquelles les copropriétaires sont tenus de participer <sup>2</sup>.

### SECTION 1

#### L'origine de la dépense du syndicat

**9. – Une caisse de règlement collectif.** – Envisagées du point de vue du créancier - le syndicat des copropriétaires -, les charges constituent la source de financement principale, et le plus souvent exclusive. Elles « *tendent par nature à préserver [une composante du] patrimoine* » du débiteur, « *nécessairement appelée à se déprécier si [ces dépenses] n'étaient pas exposées* » ; la valeur de chaque lot dépend du bon entretien de l'immeuble <sup>3</sup>. La personne morale ne

---

1. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> avril 1987, Bull. civ. III, n<sup>o</sup> 72.

2. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 4 novembre 1999, Loyers et coprop. 2000, n<sup>o</sup> 21.

3. Cass. com., 3 décembre 1996, n<sup>o</sup> 93-21.323, Bull. civ. III, n<sup>o</sup> 304.

peut fonctionner convenablement et ne peut mener à bien sa mission de conservation et d'amélioration de l'immeuble, et d'administration des parties communes, si elle ne parvient pas à recouvrer ces créances ; plusieurs garanties lui sont d'ailleurs accordées (voir *infra* n° 278 et s.).

Les mouvements économiques qui affectent les charges de copropriété dépendent de bien des facteurs : nature et qualité des immeubles et des équipements et services (conciergerie, ascenseur, piscine...), situation géographique (avec son incidence sur les dépenses en énergie) ... ; ils ne peuvent guère être maîtrisés <sup>1</sup>.

Les dépenses constitutives de charges sont nécessairement afférentes aux parties communes ou à l'immeuble dans son ensemble. Elles présentent, par nature, un caractère collectif. Le syndicat fonctionne comme une caisse de règlement des dépenses communes ; il collecte les fonds dont les copropriétaires sont les débiteurs finaux. Le syndicat est seulement obligé au paiement envers ses propres créanciers ; la contribution définitive à la dette incombe finalement et nécessairement aux copropriétaires.

### Un apport essentiel

La Cour de cassation a parfaitement résumé cet aspect fondamental : « *La contribution de chacun des copropriétaires aux charges [et, plus généralement, aux dettes de la personne morale] constitue le soutien de l'obligation du syndicat et correspond automatiquement à une créance de celui-ci sur chacun des copropriétaires* » <sup>2</sup>.

Les dépenses sont des composantes de la comptabilité que le syndicat doit tenir conformément aux exigences réglementaires (voir *infra* n° 206 et s.). Leur établissement et leur recouvrement relèvent de la gestion de l'immeuble, qui est confiée à la personne morale. Elles entrent dans un compte civil que les mouvements divers (appels de fonds, règlements) animent nécessairement pour chacun des copropriétaires.

La personnalité morale du syndicat des copropriétaires présente l'étrange originalité d'être dotée d'une intensité variable, voire intermittente. Ainsi, sa personnalité est suffisamment distincte de celle de ses membres pour interdire à ses créanciers de poursuivre le recouvrement de leurs créances directement contre les copropriétaires <sup>3</sup> ; mais elle ne l'est pas assez pour permettre la mise

1. Voir, par exemple, l'observatoire des charges de copropriété de la FNAIM ([www.fnaim-grand-paris.fr](http://www.fnaim-grand-paris.fr)) ou celui de l'UNIS ([www.unis-immo.com](http://www.unis-immo.com)).

2. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 30 octobre 1984, Bull. civ. III, n° 180.

3. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 octobre 2005, Bull. civ. III, n° 205. - Comparer Cass. 1<sup>er</sup> civ., 1<sup>er</sup> mars 2005, Bull. civ. I, n° 106 : réseau câblé assurant la retransmission d'émissions de télévision captées par antennes paraboliques.

en œuvre du droit commun des articles 1119, 1134 et 1165 (aujourd'hui articles 1203, 1103 et 1199) du Code civil : les conventions conclues entre le syndicat et le syndic peuvent créer directement des obligations pour les copropriétaires <sup>1</sup>.

## § 1. – Objet de la dépense

**10. – Des dépenses liées à l'immeuble.** – Les créances du syndicat sur les copropriétaires ne peuvent être soumises au régime des charges qu'à de strictes conditions. La définition de ces dettes particulières est rigoureuse.

Les charges sont nécessairement liées à l'immeuble par leur origine - la dépense du syndicat, qui leur donne naissance - au lot de copropriété, dont le titulaire est débiteur en cette qualité, et à la convention qui détermine la part des charges attachée au lot, c'est-à-dire au règlement de copropriété qui comprend l'état de répartition des charges (art. 1<sup>er</sup>, D. 67).

Les dépenses qui engendrent des charges de copropriété sont celles qui trouvent leur source dans les parties communes ou, plus généralement, dans l'ensemble bâti qui est soumis au statut de la copropriété. Permettant au syndicat de pourvoir à « *la conservation et à l'amélioration de l'immeuble* » ainsi qu'à « *l'administration des parties communes* », elles sont « *entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs* » ou sont « *relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales* » (art. 10 et 14, L. 65).

**11. – Des dépenses liées au bâtiment.** – La période de construction échappe au statut de la copropriété des immeubles bâtis. La qualification de charges est écartée pour « *des dépenses exceptionnelles faites en vue de l'achèvement de l'immeuble* » <sup>2</sup>. Le promoteur doit « *supporter les conséquences de la mévente sans pouvoir les faire supporter à la copropriété* » <sup>3</sup>.

**12. – Exclusion des dépenses privées.** – Les dépenses occasionnées par les parties privatives ne peuvent, en principe, engendrer des charges, même si elles sont liées à des travaux portant sur les parties communes (Cf. art. 25 b), L. 65) <sup>4</sup>.

Ce principe est atténué soit par les stipulations du règlement, soit même par les juges. Les dispositions impératives de l'article 10 de la loi de 1965 paraissent s'y opposer. Pourtant, lorsque des travaux collectifs englobent des parties privatives (ravalement portant sur les garde-corps ou les mains courantes des balcons

---

1. Cass. 1<sup>er</sup> civ., 1<sup>er</sup> février 2005, Bull. civ. I, n<sup>o</sup> 64.

2. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 20 décembre 1976, D. 1977, Inf. rap., p. 320.

3. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 octobre 1980, Rev. Loyers, 1981, p. 383.- Comparer Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 avril 2004, Bull. civ. III, n<sup>o</sup> 75.

4. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> avril 1987, Bull. civ. III, n<sup>o</sup> 72.

ainsi qualifiés, par exemple), il n'est pas rare que soit admise la possibilité d'inclure la totalité de la facture dans les dépenses du syndicat<sup>1</sup>.

Une autre exception peut être trouvée dans les travaux dits d'intérêt collectif, lesquels sont réalisés sur les parties privatives mais aux frais du propriétaire du lot concerné, prévus par l'article 25 f) de la loi du 10 juillet 1965. En l'occurrence, il s'agit des travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du propriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

**13. – Absence de liste légale limitative des charges communes (Cas des résidences-services).** – Tout ce qui est commun peut donner naissance à des charges de copropriété. Il n'y a pas de liste limitative des charges communes, parce que la loi ne donne pas de liste limitative des services collectifs et éléments d'équipement communs (art. 10, al. 1<sup>er</sup>, L. 65). Même l'objet du syndicat est étendu au-delà de l'administration des parties communes et de la conservation comme de l'amélioration de l'immeuble (art. 14, L. 65). La Cour de cassation s'en tient à ce principe sous couvert de la notion générale de « destination de l'immeuble » ; tout ce qu'elle inclut comme équipement commun ou comme service collectif peut engendrer des charges communes.

Est admise « la mise en place de services collectifs et d'équipements communs destinés à assurer la jouissance de l'immeuble en fonction de la destination de celui-ci ». Dès lors que « des services de restauration, de soins médicaux, de transports, de ménage et de buanderie sont adaptés à la nature propre » d'un immeuble conçu pour des personnes âgées, le régime des charges doit être mis en œuvre<sup>2</sup>. L'objet du syndicat peut désormais être étendu à la fourniture de ces services (art. 41-1, L. 65).

Lorsque les services assurés dans l'immeuble sont gérés par une association dont les adhérents ne sont pas nécessairement des copropriétaires, le statut de la copropriété ne régit pas la cotisation due à cette association, même à défaut

---

1. CA Paris, 23<sup>e</sup> ch. B, 29 juin 2000, Loyers et coprop. 2001, n° 54, obs. Vigneron.- CA Paris, 23<sup>e</sup> ch., 22 février 1995, Loyers et coprop. 1995, n° 289 : en présence d'une clause du règlement.- CA Paris, 23<sup>e</sup> ch. B, 22 juin 2000, RG : 99/4054.- Opposer CA Paris, 23<sup>e</sup> ch. B, 6 novembre 1995, RDI, 1986, p. 238, obs. Capoulade.

2. Art. 41-1, et s., L. 65.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 29 novembre 1977, n° 76-12.001, Bull. civ. III, n° 413, D. 1978, p. 522, obs. Souleau, JCP 1978, II, éd. G, 18.868, Concl. Paucot, JCP 1978, II, éd., 61.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 4 mars 1980, n° 78-13.302, Bull. civ. III, n° 49, D. 1980, Inf.rap., 446.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 mars 1993, n° 91-12.717, Bull. civ. III, n° 31, Loyers et coprop. 1993, n° 148, Administrer, 1994, janvier, p. 36, note Guillot, AJPI 1994, p. 364, note Gélinet, Loyers et coprop. 1993, Chr. 4, Giverdon.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 janvier 1994, n° 92-10.480, Bull. civ. III, n° 2, AJPI 1994, p. 750, note Giverdon, D. 1996, Som. com., p. 160, obs. Giverdon.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 mars 2009, n° 08-12.850.- Guével, Les résidences de loisir avec services. Panorama des formules, RDI 1992, p. 37.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 novembre 2012, n° 23.807, n° 11-23.808, 11-23.450 et 11-23.451.- Barbiéri, Copropriété du troisième âge et jouvence de la loi de 1965, JCP 1982, I, éd. N, p. 253.

d'occupation<sup>1</sup>. L'intégration, dans le règlement de copropriété, du « contrat de services » autorisant l'entreprise fournissant les prestations personnelles aux résidents à facturer directement ses interventions aux copropriétaires, n'a « *pas pour effet de rendre ces prestations et facturations assimilables à des charges de copropriété* »<sup>2</sup>. « *L'absence de précision comptable sur le mode de calcul des sommes mises en recouvrement ne peut aboutir à effacer la réalité de la créance de l'association syndicale en paiement de la cotisation mensuelle statutairement due* »<sup>3</sup>.

Un « *forfait-loisir* », fixé à la suite d'une négociation entre une société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé et des prestataires de services, et réglé indépendamment de l'occupation des locaux, a pu être inclus dans les charges communes<sup>4</sup>. Un contrat de services, conclu avec une entreprise et l'autorisant à adresser directement ses factures aux copropriétaires, même intégré au règlement de copropriété, n'engendre pas des dépenses assimilables à des charges de copropriété. « *Le coût des prestations relatives aux services généraux [est] dû même si l'appartement [est] vacant* »<sup>5</sup>.

**14. – Hypothèse particulière du recours à une personne morale distincte du syndicat.** – Lorsque les services assurés dans l'immeuble sont gérés par une association dont les adhérents ne sont pas nécessairement des copropriétaires, le statut de la copropriété ne régit pas la cotisation due à cette association, même à défaut d'occupation<sup>6</sup>.

Dans une affaire dans laquelle une copropriété coexistait avec une ASL, la Cour de cassation a estimé que l'ensemble des pièces produites, soit la situation de compte, les décomptes de charge, les appels de fonds, la comptabilité de la copropriété, les procès-verbaux des assemblées générales, les convocations de significations desdits procès-verbaux, établissait que la demande du syndicat des copropriétaires tendait au recouvrement des charges de copropriété dues par le contestataire, en sa qualité de copropriétaire d'un lot du lotissement et ne faisait pas apparaître de confusion entre la comptabilité de la copropriété et celle de l'ASL. Il a donc été jugé que le fait que, dans l'état des dépenses de la copropriété, figure une rubrique « *charges association* » signifiait seulement qu'une quote-part était demandée par l'ASL mais non que le syndicat recouvrait des

1. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 juin 1982, JCP 1983, II, 19.974, obs. B.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 juin 1983, JCP 1983, II, éd. N, p. 305, obs. Barbiéri.- CA Limoges, aud.sol., 13 octobre 2004, Loyers et coprop. 2005, n° 79, obs. Vigneron : sur renvoi après cassation de CA Poitiers, 19 avril 2001 par Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 octobre 2002, Loyers et coprop. 2003, n° 97, obs. Vigneron.

2. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 mars 2003, Bull. civ. III, n° 59, Loyers et coprop. 2003, n° 142, obs. Vigneron.

3. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 octobre 2002, précité.

4. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 29 mai 2002, Bull. civ. III, n° 121.

5. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 mars 2003, Bull. civ. III, n° 59 : art. 9, L. 6 janvier 1986.

6. CA Limoges, aud. sol., 13 octobre 2004, Loyers et coprop. 2005, n° 79, obs. Vigneron : sur renvoi après cassation de CA Poitiers, 19 avril 2001 par Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 octobre 2002, Loyers et coprop. 2003, n° 97, obs. Vigneron.

charges propres à cette dernière. Partant, la cour d'appel en a exactement déduit que la demande du syndicat était recevable et a pu retenir que sa demande en paiement était justifiée par les pièces soumises à son examen<sup>1</sup>.

Par ailleurs, « *l'absence de précision comptable sur le mode de calcul des sommes mises en recouvrement ne peut aboutir à effacer la réalité de la créance de l'association syndicale en paiement de la cotisation mensuelle statutairement due* »<sup>2</sup>.

## § 2. – Créancier et débiteurs

**15. – Détermination du créancier et du débiteur.** – La dépense doit incomber aux copropriétaires et les rendre débiteurs du syndicat, et non du syndic par exemple. Elle ne peut être confondue avec les sommes dues par des tiers, débiteurs d'indemnisation par exemple, ou par le syndic, notamment en cas d'appel en garantie. La répartition entre les copropriétaires des dépenses exposées par le syndicat repose sur une distinction majeure entre deux catégories de charges (art. 10, al. 1 et 2, L. 65) : la nécessité de les différencier est la caractéristique majeure du régime légal (voir *infra* n° 81 et s.).

**16. – La situation du syndic.** – En dépit du contrat signé par le syndic avec le syndicat et du mode de désignation en assemblée générale, chaque copropriétaire n'est pas lié au syndic<sup>3</sup>. Partant, le syndic ne peut réclamer, à un copropriétaire, des sommes qu'il prétendrait lui être dues en exécution de son contrat. Ledit contrat, conclu avec le syndicat, ne peut rendre ses membres qui n'y sont pas parties, débiteurs directs du syndic. Dans le même sens, un syndicat ne peut réclamer, à un copropriétaire, le paiement de la rémunération du syndic, prévue par son contrat au titre du recouvrement des charges, si la créance du syndicat ne résulte pas du règlement qui régit seul les rapports entre la personne morale et ses membres<sup>4</sup>.

Ainsi, la somme forfaitaire, fréquemment facturée lors d'une mutation de lot, ne peut constituer une dette du syndicat, constitutive d'une charge commune générale, l'article 10-1 b) de la loi du 10 juillet 1965 prévoyant que sont imputables au seul copropriétaire concerné (c'est-à-dire le vendeur), les frais et honoraires du syndic afférents aux prestations effectuées au profit de ce copropriétaire.

Aucune dette du syndic ne peut être confondue avec une dette du syndicat occasionnant des charges de copropriété. Le syndic, assigné en justice aux côtés

---

1. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 mai 2015, n° 14-10.794.

2. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 octobre 2002, précité.

3. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 30 janvier 2008, n° 07-10.750, Bull. civ. III, n° 17.- CA Paris, 30 avril 2009, RG : 08/10.217.

4. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 mai 1989, Bull. civ. III, n° 117.



du syndicat qu'il représente, mais distinctement de lui, ne peut faire supporter à la collectivité ses propres frais.

La distinction des charges dont le syndicat est créancier et des sommes dues au syndic interdit, à ce dernier, de refuser la mainlevée de l'hypothèque inscrite au nom de la personne morale intégralement désintéressée, au motif qu'il demeure, quant à lui, créancier<sup>1</sup>.

Toutefois, ces principes pourraient être remis en cause. Il pourrait être admis, en dépit de l'effet relatif des conventions, que le contrat conclu entre le syndic et le syndicat puisse, par une sorte de stipulation à charge d'autrui, engendrer des dettes pour chacun des copropriétaires<sup>2</sup>. C'est peut-être une retombée ultime de la transparence du syndicat.

**17. – Transparence du syndicat ?.** – Parce que la qualification de charges de copropriété suppose l'existence d'une dette du syndicat, qui a pour fonction de collecter les fonds nécessaires au règlement, le créancier impayé paraissait pouvoir agir directement contre les copropriétaires<sup>3</sup>. La Cour de cassation a abandonné cette solution ; elle a retenu que le syndicat des copropriétaires est une personne morale de droit privé dont le patrimoine est distinct de celui de ses membres et ceux-ci ne sont pas responsables à l'égard des tiers ou de l'un des copropriétaires de son passif<sup>4</sup>.

Au demeurant, les conventions conclues entre le syndicat et le syndic peuvent créer directement des obligations pour les copropriétaires<sup>5</sup>.

S'il a vainement poursuivi l'exécution de sa créance à l'encontre du syndicat qui en est débiteur, le créancier peut agir par voie oblique contre les copropriétaires ; il est alors soumis aux règles du statut, à la prescription décennale [désormais quinquennale] en particulier<sup>6</sup>.

**18. – Nécessité d'ouverture d'un compte séparé.** – Au fil des réformes successives, l'idée s'est imposée d'éviter toute confusion entre les différents comptes des syndicats gérés par un même syndic.

Il est désormais acquis que tout syndic de copropriété - sans exception - est dans l'obligation d'ouvrir un compte séparé.

Ainsi, le syndic est chargé « *d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation*

---

1. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 juin 2002, Bull. civ. III, n<sup>o</sup> 151.

2. Cass. 1<sup>er</sup> civ., 1<sup>er</sup> février 2005, Bull. civ. I, n<sup>o</sup> 64.

3. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 mai 1968, D. 1969, p. 45, note Giverdon.

4. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 octobre 2005, Bull. civ. III, n<sup>o</sup> 205.

5. Cass. 1<sup>er</sup> civ., 1<sup>er</sup> février 2005, Bull. civ. I, n<sup>o</sup> 64.

6. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 octobre 2005, précité.

*avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci* » (art. 18 II, 2<sup>e</sup> tiret, L. 65).

Il en va de même pour les sommes afférentes au fonds de travaux car le représentant légal du syndicat est tenu « *d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci* » (art. 18 II, 3<sup>e</sup> tiret, L. 65).

**19. – Responsabilités en cas de non-paiement de charges.** – Un copropriétaire défaillant dans le paiement des charges ne peut être condamné à payer des dommages-intérêts qu'à la condition que sa mauvaise foi soit caractérisée en application de l'article 1153, alinéa 4, du Code civil<sup>1</sup>.

Par ailleurs, un créancier du syndicat peut, dans des circonstances particulières, défendre efficacement ses intérêts, en engageant la responsabilité délictuelle du représentant légal du syndicat qui est son débiteur défaillant. Le syndic qui, « *connaissant la situation financière obérée de ce syndicat et l'ayant tue à la société [créancière], [...] lui avait passé commande sans avoir, au préalable, recueilli les fonds nécessaires* », peut être condamné à réparer le dommage causé<sup>2</sup>.

De son côté, le tiers, prêteur de deniers, qui a financé l'acquisition de son lot par un copropriétaire, peut être responsable envers le syndicat victime de l'insolvabilité de ce débiteur. « *L'obligation au paiement des charges de copropriété [est] directement liée à l'acquisition du bien immobilier* » ; par conséquent, dans le cas où « *lors de l'octroi du prêt la situation des débiteurs était déjà obérée et connue de la banque, [...] il [en] résultait un lien de causalité direct entre l'octroi du prêt et le défaut de paiement des charges de copropriété* »<sup>3</sup>.

1. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 juin 2021, n° 17-17.222.

2. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 mai 2001, Bull. civ. III, n° 65.

3. Cass. 2<sup>e</sup> civ., 2 juillet 1997, Bull. civ. II, n° 212.- CA Aix-en-Provence, 16 novembre 2004, Loyers et coprop. 2005, n° 119, obs. Vigneron.

## SECTION 2

## La naissance de la créance du syndicat

**20. – Dépendance des charges par rapport aux dettes du syndicat.** – Les créances du syndicat envers les copropriétaires présentent un caractère accessoire par rapport aux dettes qu'il a envers des tiers ou envers des copropriétaires. Elles naissent automatiquement, comme par une sorte d'effet reflexe.

Nous l'avons signalé précédemment, « *la contribution de chacun des copropriétaires aux charges constitue le soutien de l'obligation du syndicat et correspond automatiquement à une créance de celui-ci sur chacun des copropriétaires* »<sup>1</sup>. Le syndicat n'est débiteur que pour compte. Il fonctionne comme une caisse de règlement.

Le mécanisme des provisions permet de réclamer aux copropriétaires des versements anticipés sur des dettes ainsi rendues exigibles, voire éventuelles ; mais la personne morale ne peut thésauriser, amasser des réserves dont l'emploi ne serait pas encore prévisible (voir art. 45-1, D. 67, sur les avances.- Voir cependant pour le fonds de travaux, n° 265 et s.). Le syndicat collecte des fonds pour se mettre en mesure de régler indirectement les dettes de ses membres.

Pour qu'existent des charges de copropriété, il faut que les débiteurs aient décidé, en leur qualité de membre du syndicat, d'exposer les dépenses qu'ils devront en définitive supporter ou qu'une dette naisse dans le patrimoine du syndicat par l'effet de la loi ou d'une décision de justice (responsabilité délictuelle, par exemple au titre des dommages ayant leur origine dans les parties communes, art. 14, al. 5, L. 65) ; le montant des charges est principalement fonction du budget adopté et des autres délibérations majoritaires en assemblée générale.

Ces recettes ne sont que le reflet des frais engagés. L'avance de trésorerie mise à part, les sommes demandées aux copropriétaires correspondent à des provisions sur des dépenses décidées par l'assemblée le plus souvent, notamment en votant le budget prévisionnel (voir aussi art. 27, al. 3, et 37, D. 67). Même si la rubrique a disparu du texte actuel, des sommes doivent encore pouvoir être réclamées au titre des remboursements de dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées (anc. art. 35, D. 67).

En général, les charges naissent de décisions de l'assemblée générale qui engage une dépense.

**21. – L'engagement des copropriétaires : décision, obligation ou condamnation.** – Un syndicat de copropriétaires paraît ne pouvoir ni réclamer le paiement de charges, ni obtenir la condamnation d'un de ses membres à ce titre, si les sommes en cause n'ont pas été préalablement déterminées par un vote majoritaire. Les exceptions sont limitées (art. 27, al. 3 - conseil syndical -, art. 37 - syndic en cas d'urgence -, D. 67).

1. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 30 octobre 1984, Bull. civ. III, n° 180.

La dette de charges ne semble pouvoir naître qu'après approbation des comptes par l'assemblée générale dont elles résultent<sup>1</sup> ; la solution est limitée à « *la part définitive de charges* » due par chaque copropriétaire, après versement des provisions<sup>2</sup>.

Ce pouvoir est exclusivement réservé à l'organe délibérant du syndicat ; son exercice ne peut être confié à un autre organe, même créé par une convention accepté par le syndicat<sup>3</sup>. « *L'annulation de la résolution ayant approuvé les comptes empêchait l'imputation à chaque copropriétaire de sa part définitive de charges et de dépenses communes* »<sup>4</sup>. « *Il appartient au syndicat des copropriétaires qui poursuit le recouvrement des charges de produire le procès-verbal de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice correspondant ainsi que les documents comptables et le décompte de répartition des charges* »<sup>5</sup>. Les juges du fond ne peuvent condamner un copropriétaire à payer un arriéré de charges « *sans donner aucun motif à [leur] décision de ce chef* »<sup>6</sup>.

Toutefois, il a été jugé que « *l'absence d'approbation des comptes d'un exercice par l'assemblée générale ne fait pas obstacle à l'établissement de la dette d'un copropriétaire* »<sup>7</sup> et que « *l'annulation des assemblées générales [ayant approuvé les comptes] reste sans influence sur l'obligation du copropriétaire de régler les charges résultant du règlement de copropriété* »<sup>8</sup>.

**22. – Recouvrement à défaut d'une décision majoritaire valable.** – « *Les sommes appelées à titre de provision sur charges et travaux [sont] dues avant même l'approbation des comptes* »<sup>9</sup>, puisque ces provisions sont dues en fonction du budget prévisionnel voté et dans l'attente du solde qui résultera des comptes approuvés.

---

1. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 décembre 1980, Bull. civ. III, n° 252.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 juin 1991, Bull. civ. III, n° 172, Gaz. Pal. 22-23 juillet 1992, p. 16, note Souleau.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 février 2000, Loyers et coprop. 2000, n° 177-2.

2. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 mars 2009, n° 08-12.278, Administrer, 2009, juin, n° 422, p. 44, obs. Bouyeure.

3. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 juin 1991, précité.

4. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 mars 2009, n° 08-12.278, précité.

5. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 décembre 2012, n° 11-24.462.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 décembre 2012, n° 11-26.348.

6. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 20 février 2013, n° 12-10.034.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 mars 2015, n° 12-18.340, Ann. loyers mai 2015, n° 89-2015.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 29 septembre 2015, n° 14-20.217, Ann. loyers 2015, n° 143-2015.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 juillet 2016, n° 14-28.395, Ann. loyers oct. 2016, n° 70-2016.

7. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 21 novembre 2000, n° 99-13.326.

8. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 décembre 2001, n° 00-13.824, Bull. civ. III, n° 151.- CA Versailles, 4<sup>e</sup> ch., 22 mars 2004, RG : 03/00968.- Opposer, dans des hypothèses de non-convocation du copropriétaire, CA Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> ch. A, 14 décembre 2004, RG : 00/06028.- CA Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> ch. A, 30 novembre 2004, RG : 00/03674.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 mars 2009, n° 08-12.278.

9. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 juillet 1997, Bull. civ. III, n° 164, Loyers et coprop. 1997, n° 270, Administrer, décembre 1997, p. 53, obs. Bouyeure, RDI 1997, p. 625, obs. Capoulade.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 21 novembre 2000, Loyers et coprop. 2001, n° 43.

En revanche, l'adoption, par un vote majoritaire, du budget prévisionnel permet le recouvrement des provisions nécessaires au financement de la gestion courante.

L'approbation des comptes a pour effet d'établir le solde dû par chacun, après versement des provisions sur le budget prévisionnel, et par conséquent, le montant des charges dues (art. 45-1, D. 67).

Il a été jugé que la décision judiciaire condamnant un copropriétaire à payer des charges ne pouvait être fondée sur la seule énumération des pièces invoquées par le syndicat (décompte, mise en demeure, procès-verbal des assemblées approuvant les comptes), « *sans procéder à aucune analyse des documents* » produits<sup>1</sup>.

Les décisions votées s'imposent, sans même qu'il y ait lieu d'attendre l'établissement du procès-verbal ou sa notification ; celle-ci est « *sans intérêt dès lors que [les copropriétaires en cause] en avaient eu connaissance* »<sup>2</sup>.

Nous l'avons dit, il a été jugé que « *l'annulation des assemblées générales [ayant approuvé les comptes] reste sans influence sur l'obligation du copropriétaire de régler les charges résultant du règlement de copropriété* »<sup>3</sup>. La solution ne peut valoir que pour les charges « *résultant du règlement* » ; elles seules peuvent être tenues pour établies, même à défaut de décision majoritaire valable. La formule est toutefois ambiguë et son domaine paraît difficile à déterminer. Toutefois, l'annulation de la décision approuvant la réalisation de travaux et leur montant, prive le syndicat de tout « *titre régulier* » pour solliciter le règlement des sommes correspondantes<sup>4</sup>.

Néanmoins, la demande du syndicat en paiement de la part d'un copropriétaire dans le montant des travaux décidés par une assemblée générale contestée sur le fondement de l'article 34 de la loi (travaux somptuaires) est inopposable au copropriétaire demandeur dans l'instance pendante<sup>5</sup>.

**23. – Initiative d'un copropriétaire.** – Des copropriétaires ne peuvent, à l'inverse, demander le remboursement des frais exposés, de leur propre initiative, pour le syndicat<sup>6</sup>. La procédure prévue à l'article 1144 (aujourd'hui article 1222) du Code civil est à leur disposition pour leur permettre de remédier à la passivité de la collectivité ; son existence suffit à interdire de se prévaloir d'un enrichissement sans cause, dès lors qu'ils agissent avec l'autorisation de la justice.

---

1. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 mai 2001, n° 99-19.666.

2. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 29 avril 1987, n° 85-18.656, Bull. civ. III, n° 94.

3. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 décembre 2001, Bull. civ. III, n° 151.- CA Versailles, 4<sup>e</sup> ch., 22 mars 2004, RG : 03/00968.

4. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 20 février 2013, n° 12-10.034.

5. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 4 novembre 2004, Bull. civ. III, n° 191, Loyers et coprop. 2005, n° 18, obs. Vigneron.

6. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 mars 1987, Rev. Loyers, 1987, p. 284.

**24. – Cas particuliers.** – Le principe peut être écarté dans certaines hypothèses particulières.

L'occasion de la dépense est, en principe, indifférente. Par exemple, il n'importe qu'un aménagement ait été rendu nécessaire par l'activité exercée dans ses locaux, conformément au règlement de copropriété, par un copropriétaire. La charge demeure commune<sup>1</sup>. C'est, notamment, ce qui est constamment jugé pour les augmentations de primes d'assurances dues à l'activité exercée dans les parties privatives du lot d'un copropriétaire, dès lors que le règlement de copropriété le permet<sup>2</sup>.

Le syndic semble pouvoir engager de sa propre initiative des dépenses limitées liées à une obligation légale. Par exemple, il n'a pas à demander l'autorisation de l'assemblée générale de faire établir, pour un coût modique, un état parasitaire trimestriel permettant une action immédiate en cas d'infestation, dès lors que « *la loi du 8 juin 1999 rend obligatoire pour la vente d'un lot de copropriété la fourniture d'un état parasitaire de moins de trois mois sur les parties communes* »<sup>3</sup>.

La mise en recouvrement de charges décidées en assemblée générale, contrairement aux critères légaux de répartition, ne peut donner lieu à condamnation judiciaire du copropriétaire<sup>4</sup>.

L'urgence des travaux à réaliser et l'absence de syndic peuvent justifier l'engagement de la dépense par un copropriétaire ; si son initiative est ratifiée par l'assemblée générale, les sommes nécessaires à son remboursement peuvent être recouvrées en tant que charges<sup>5</sup>. Il semble en aller de même pour la convocation d'une assemblée générale en l'absence de syndic, en application de l'article 17, alinéa 4, de la loi de 1965.

### L'hypothèse de la copropriété à deux

Avec la réforme opérée par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, dans une copropriété composée uniquement de deux copropriétaires, toutes les mesures conservatoires ainsi que les décisions mentionnées à l'article 41-16 de la loi du 10 juillet 1965, à l'exclusion de celles portant sur le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes, pourront être prises sans réunion de l'assemblée générale. Dans ce cas, le copropriétaire décisionnaire (généralement le copropriétaire majoritaire) sera chargé

1. Amiante : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 mai 2003, n° 02-11.218, Bull. civ. III, n° 100, Loyers et coprop. 2003, n° 166.- CA Paris, 23<sup>e</sup> ch. B, 6 février 2003, Loyers et coprop. 2003, n° 161.

2. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 mars 2013, n° 12-13.012.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 mai 2013, n° 12-16.217.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 janvier 2010, n° 09-12.522.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 mars 2010, n° 09-12.196.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 septembre 2011, n° 10-18.972.- Comparer Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 novembre 2009, n° 08-20.645.

3. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 4 janvier 2006, n° 04-19.771.

4. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 février 2004, n° 02-17.944.

5. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 29 octobre 1986, Bull. civ. III, n° 141.