

La révision des charges

1 1 Le principe de l'immutabilité, sauf unanimité

Règle de l'unanimité : La répartition des charges ne peut être modifiée en principe qu'à l'unanimité de tous les copropriétaires composant le syndicat de copropriété (L. 10 juill. 1965 art. 11 al.1er).

2 2 Les exceptions au principe de l'unanimité

2.1 2.1 Les cas prévus par la loi

Trois cas sont prévus par la loi, qui sont susceptibles d'entraîner une modification de la répartition des charges :

1o « *Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges, ainsi rendue nécessaire, peut être décidée par l'assemblée générale, statuant à la même majorité* » (L. art. 11 al. 1er).

A la majorité de l'article 26, l'assemblée générale est compétente pour passer des actes d'acquisition ou de disposition, sauf, en ce qui concerne l'aliénation de parties communes, si leur conservation était nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, auquel cas l'unanimité des copropriétaires serait requise.

A celle de l'article 25, elle peut aussi consentir des actes de disposition sur des parties communes ou sur des droits accessoires, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, et elle peut également autoriser certains copropriétaires à exécuter des travaux à leurs frais ou décider, pour d'autres, qu'ils seront à la charge du syndicat (L. art. 25). Or ces actes ou travaux sont susceptibles d'affecter la répartition initiale des charges et même en rendre nécessaire la modification.

C'est seulement lorsque cette nécessité est reconnue que l'article 11, alinéa 1er, est applicable. Elle le sera lorsque des actes d'acquisition ou de disposition ont été passés ou, s'agissant de travaux, quand ceux-ci sont relatifs à des services collectifs ou à des éléments d'équipement commun. En effet, la transformation d'un élément d'équipement (substitution d'un système de chauffage à un autre par exemple), a fortiori, l'adjonction d'un élément d'équipement nouveau, comme l'ascenseur, nécessitent une modification de la répartition des charges ou l'établissement de charges spéciales de fonctionnement ou d'entretien.

Dès lors que la modification de la répartition des charges est « rendue nécessaire », l'assemblée générale peut la décider, mais l'article 11 précise que cette décision doit être prise à la même majorité que celle qui était exigée pour décider les actes ou travaux. Ce sera donc, selon le cas, soit celle de l'article 26 soit celle de l'article 25, étant entendu que cette dernière ne sera plus que la majorité de l'article 24 sur deuxième convocation.

2o « *En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24* » (L. art. 11 al. 2).

La division d'un lot en deux ou plusieurs fractions (vente, donation, échange), nécessite une modification de la répartition des charges affectées primitivement à ce lot. A chacun des nouveaux lots ainsi créés seront affectés des tantièmes de charges dont le total sera égal au nombre de tantièmes attachés au lot unique avant sa division. Bien que la nouvelle répartition n'intéresse au fond que les copropriétaires concernés, elle doit néanmoins être soumise à l'assemblée générale qui statue à la majorité prévue **par l'article 24** (L art. 11, al. 2).

3o Lorsque le changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges (L. art. 25 , f).

Dans la mesure où elle est prévue par le règlement de copropriété et autorisée par l'autorité administrative compétente, la transformation d'un local à usage d'habitation en local commercial ou à usage professionnel ou mixte, professionnel et d'habitation, entraîne nécessairement un changement d'usage des éléments d'équipement commun, avec une modification de la répartition des charges spéciales affectées au lot concerné.

2.2 2.2 Publicité

Toute modification de la répartition des charges devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division et de l'état de répartition des charges, établi à la diligence et aux frais des seuls copropriétaires concernés ; ce modificatif sera publié au fichier immobilier (L. art. 13).

2.3 2.3 Recours au tribunal

Les copropriétaires peuvent avoir recours au tribunal, dans deux hypothèses :

1o A défaut de décision de l'assemblée générale fixant la nouvelle répartition des charges rendue

2o En cas de contestation relative à la nouvelle répartition des charges (L art. 42 al. 2).