

Unanimité et modification de la répartition des charges de copropriété

dimanche 19 novembre 2017, par Gabriel Neu-Janicki

Seule une décision prise en assemblée générale à l'unanimité des copropriétaires permet de modifier les charges de copropriété fixées par le règlement de copropriété.

Dans la continuité de la décision rendue par la Cour de Cassation rendue le 27 avril 2017 (pur en savoir plus [cliquez ici](#)), cette dernière confirme son analyse.

En l'espèce, M. X., propriétaire de lots dans le bâtiment C d'une copropriété dont le règlement prévoit que les charges spéciales sont réparties entre les propriétaires des lots de chacun des bâtiments, a assigné le syndicat des copropriétaires Le Sud (le syndicat) en répétition d'un indu de charges et en soustraction de son compte individuel des appels de fonds relatifs à la réfection des escaliers A et B.

Le jugement considérait que le syndicat prouve par la production d'attestations de copropriétaires et de divers procès-verbaux d'assemblée générale que des résolutions ont été adoptées par les copropriétaires qui démontrent que les charges spéciales des trois bâtiments ont été réparties en charges générales et que M. X. a acquiescé à cette règle établie depuis de nombreuses années au sein de la copropriété.

La Cour de Cassation casse cette décision en considérant que la répartition des charges ne peut être modifiée que par une décision d'assemblée générale adoptée à l'unanimité des voix.

En effet, l'unanimité des copropriétaires ne peut résulter que d'une décision prise en assemblée générale.

Cette solution se justifie par le mode de fonctionnement d'un immeuble soumis au statut de la copropriété et par la référence faite par le législateur dans l'alinéa 3, de l'article 11 de la loi du 1^{er} juillet 1965 à « une décision de l'assemblée générale ».

Par conséquent, est irrégulière toute modification de la répartition des charges de copropriété réalisée par un acte signé de l'ensemble des copropriétaires (Cass. 3^e civ., 14 juin 2000, n° 98-20.526), par l'intermédiaire d'un protocole d'accord (Cass. 3^e civ., 8 avr. 2008, n° 07-14020 et 07-14021), par une décision implicite d'approbation des comptes (Cass. 3^e civ., 25 nov. 2003, n° 02-14119 – Cass. 3^e civ., 25 avr. 2006, n° 05-13748).

En l'espèce, la difficulté est née de ce qu'a priori une assemblée générale a été convoquée, qu'un vote a eu lieu en ce sens, que le copropriétaire demandeur a voté favorablement, mais qu'aucun procès-verbal attestant de l'existence de cette délibération ne peut être fourni.

Contrairement à ce qu'a considéré le tribunal d'instance de Nice, la Cour de cassation affirme qu'en l'absence de la production de ce procès-verbal il n'est pas établi que la répartition des charges a été modifiée par une décision prise à l'unanimité des voix des copropriétaires.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 14 septembre 2017 n°16-20751