

LES PARTIES EN COPROPRIÉTÉ



Vous honorez des charges de copropriété ?

Comment sont-elles réparties ?

Qu'est-ce qu'une partie commune spéciale ou générale ?



ADIL DES YVELINES

**80 bis avenue du Général Leclerc
78220 Viroflay**

**Tél. : 01.39.50.84.72
contact@adil78.org**

Plus de renseignements sur www.adil78.org

Le règlement de copropriété



Document obligatoire pour la copropriété, il a la force d'une convention qui lie l'ensemble des copropriétaires, sans que ceux-ci n'aient besoin de le ratifier pour qu'il leur soit opposable; il le devient dès l'achat d'un lot dans la copropriété concernée.

Il est établi par un notaire ou un géomètre au moment de la création de la copropriété (par construction ou division d'un bien existant) et apporte de précieuses informations aux copropriétaires :

- # La distinction des parties, leur usage et les charges afférentes;
- # La destination de l'immeuble (habitation, libérale, commercial...);
- # Les règles de fonctionnement de la copropriété.

Sources : [article 1](#) (décret) et [article 8](#) (loi)

Les parties au sein de la copropriété

Les lots de copropriété qui composent l'immeuble comportent nécessairement une partie privative et une quote-part de parties communes, indissociables l'une de l'autre :

Les parties privatives : parties de l'immeuble dont la propriété est réservée au seul copropriétaire. Il peut ainsi en jouir seul et y effectuer des travaux et entretien sans autorisation.

Les parties communes : parties de l'immeuble dont la propriété est partagée par tous les copropriétaires. Elles peuvent être **générales ou spéciales**.

Si elles sont spéciales, c'est qu'elles sont propres à certains copropriétaires seulement (un bâtiment, un escalier...).

Comment les différencier ?



Le règlement dresse généralement la liste complète des éléments composant les parties communes (générales ou spéciales).
En cas de silence ou de contradiction, la loi définit des éléments qui sont communs par nature telles que le sol, le gros œuvre des bâtiments, les équipements communs, etc...

Sources : [article 2](#), [article 3](#) et [article 6-2](#) (loi)



Références des sources (loi) = [loi du 10.07.65 n°65-557](#) et (décret) = [décret du 17.03.67 n°67-223](#)

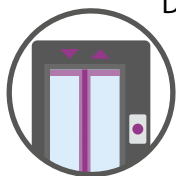
Les charges en copropriété



Ayant une quote-part des parties communes intégrée à son lot, le copropriétaire paie des charges correspondantes. Puisqu'il existe deux types de parties communes, les charges peuvent également être générales ou spéciales.

La répartition est indiquée au règlement de copropriété et si celle-ci comporte des parties communes spéciales, une clef spécifique devra être éditée pour chacune d'entre elles : ne concernant que les copropriétaires en bénéficiant et pouvant prendre en compte la **notion d'utilité**.

Exemples :



Dans une copropriété divisée en bâtiments, les copropriétaires pourront participer aux travaux propres à chaque bâtiment à hauteur d'une répartition propre.

Dans une copropriété comportant un ascenseur, une clef de répartition basée sur l'utilité pourra être utilisée : la personne au 2^{ème} honorant un appel moins important que le propriétaire du 5^{ème}.

 Une personne en RDC sera appelée à payer des charges pour un ascenseur si celui-ci dessert également un sous-sol (cave, parking...).

La notion d'utilité est différente de celle d'usage. Que la personne prenne en réalité l'escalier plutôt que l'ascenseur ne sera pas pris en compte dans l'appel de charges. C'est l'utilité théorique qui prime et non l'usage réel qui est fait de l'équipement.

Sources : [article 6-2](#) et [article 10](#) (loi)

L'appel des charges

Les dépenses d'entretien courant étant plus prévisibles, du fait de contrats annuels notamment, elles sont budgétisées par le syndic, validées en Assemblée Générale (**budget prévisionnel**) et appelées par échéances successives (souvent trimestrielles).

Les dépenses plus ponctuelles votées en AG seront appelées aussi sous la forme de différents appels de fonds, précisés dans le procès-verbal.

Ces sommes sont complétées par :

- # le paiement des échéances du plan pluriannuel de travaux (PPT), s'il a été adopté;
- # une réserve (il faut que cela soit prévu au règlement de copropriété);
- # le fonds de travaux.

Source : [article 14-1](#) (loi)

Qu'est-ce le fonds de travaux ?

Il s'agit ici d'un fonds dédié aux financements de travaux d'urgence, de conservation ou encore prévus par le PPT [*dont il peut servir également à financer le projet et le diagnostic technique global*].

C'est à tort qu'il peut être proposé en AG de voter pour le principe du fonds, celui-ci est de fait dû, sauf pour les copropriétés dont :

- # le bâti a moins de 10 ans,
- # le fonds est supérieur au budget prévisionnel ou à 50% du montant des travaux prévus par le PPT.

Autrement dit, les copropriétaires ne peuvent voter que sur le montant alloué à ce fonds : **5% du budget prévisionnel (% minimum)** – un second minimum de 2,5% du montant des travaux du PPT peut-être imposé s'il y en a un) ou plus.

Source : [article 14-2-1](#) (loi)



Les fonds sont alloués au lot et non aux copropriétaires, ceux-ci ne peuvent donc pas récupérer les sommes avancées lors de la cession de leur bien.

Les possibles contentieux

Un copropriétaire n'étant pas d'accord avec la répartition des charges établie il y a moins de 5 ans et subissant un **préjudice de plus d'un quart** (en trop pour lui, en moins pour un copropriétaire) peut engager une **action en révision**.

Source : [article 12](#) (loi)

Les charges ne pouvant normalement être **modifiées qu'à l'unanimité**, des dérogations ont été prévues pour ne pas bloquer les projets de travaux. Il est donc recommandé d'être vigilant sur ce point pour éviter toute contestation de résolution.

Source : [article 11](#) (loi)

En cas d'impayés de charges, une **procédure facilitée** peut être engagée par le syndic (mise en demeure, **action contentieuse sans autorisation préalable de l'AG**, appel au paiement par anticipation).

Sources : [article 19-2](#) (loi) et [article 55](#) (décret)

L'ADIL (Agence départementale pour l'information sur le logement) vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement. L'ADIL réunit l'État, le Département, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des associations.

Publication © ADIL78 - août 2025

Association agréée par le Ministère du logement et membre d'un réseau national animé par l'ANIL



80 bis avenue du
Général Leclerc
78220 VIROFLAY
contact@adil78.org
Tél. : 01 39 50 84 72
www.adil78.org