

## FICHE D'INFORMATION

# Charges communes: qu'est-ce qui est correct?

### Charges individuelles et charges communes

En tant que propriétaire par étages, vous devez assumer les charges qui découlent de l'utilisation des pièces régies par le droit exclusif, soit par exemple:

- l'entretien de revêtements de murs, plafonds et sols;
- la réparation des installations sanitaires.

Bien que les fenêtres et stores soient des parties communes, de nombreux règlements prescrivent leur entretien par les propriétaires.

Par ailleurs, vous devez contribuer aux frais et charges en commun (art. 712h CC). En voici quelques exemples:

- dépenses nécessitées par l'entretien courant, par les réparations et réfections des parties communes;
- frais d'administration des installations communes (ascenseur, chauffage, etc.);
- primes d'assurance du bâtiment;
- frais d'administration;
- contributions et impôts incomptant à la communauté;
- dépenses pour les travaux de rénovation extraordinaires;
- apports dans le fonds de rénovation (le cas échéant).

### Répartition des coûts

Conformément à l'art. 712h CC, les copropriétaires contribuent aux charges communes proportionnellement à la valeur de leurs **parts**. Bien que cette clé de répartition ne soit parfois ni très précise, ni équitable au cas par cas, elle est néanmoins simple et claire à appliquer et empêche que les propriétaires par étages ne se disputent au sujet de la répartition des charges.

Le règlement de la communauté des copropriétaires par étages peut prévoir des exceptions à la répartition légale des coûts ou la communauté peut, au cas par cas, décider de telles exceptions. Une décision valable requiert l'accord de la majorité des propriétaires par étages. Si une modification du règlement se révèle nécessaire, la majorité doit réunir plus de la moitié des quotes-parts [à propos de la majorité qualifiée, voir les fiches d'information suivantes: Propriété par étages: vivre en communauté; Quelle majorité pour quelles affaires?]. Modifier la clé de répartition peut être par exemple judicieux pour les charges suivantes:

- chauffage;
- eau chaude;
- ascenseurs;
- réception radio et télévision.

### Exonération des coûts

La loi en soi prévoit également une exception du principe de la répartition des coûts, proportionnellement aux quotes-parts (art. 712h, al. 3 CC): «Si certaines parties du bâtiment, certains ouvrages ou installations ne servent que très peu ou pas du tout à certains copropriétaires, il en est tenu compte dans la répartition des frais.» Cette disposition est obligatoire. Autrement dit, si les conditions légales sont réunies, vous avez droit à une répartition «équitable» des charges. La barre est toutefois placée assez haut et l'utilisation effective ne compte pas: si vous utilisez par exemple toujours les escaliers pour des raisons de santé, vous ne pouvez pas être exonéré des contributions pour l'ascenseur. Cette disposition s'applique le plus souvent aux communautés de copropriétaires par étages avec plusieurs maisons: si des parties communes doivent être rénovées et qu'elles ne servent qu'aux propriétaires de l'une des maisons, les propriétaires des autres maisons ne doivent alors pas participer aux frais.

### Comment modifier la répartition des coûts?

- Si vous jugez une répartition des coûts inéquitable, clarifiez tout d'abord si elle est conforme au règlement et aux décisions de la communauté.
- Contactez l'administrateur et/ou les autres propriétaires et faites des propositions.
- Formulez une demande en temps utile pour la prochaine assemblée des copropriétaires..
- Si l'assemblée se prononce contre vous, examinez avec un avocat spécialisé si vous pouvez contester la décision négative devant le tribunal, pour violation de l'art. 712h, al. 3 CC.
- Notez que les décisions de la communauté de copropriétaires par étages ne peuvent être contestées devant un tribunal qu'en l'espace d'un mois. Le délai commence dès la prise de connaissance des décisions et non pas seulement à la réception du procès-verbal.