

LE CRITÈRE DE CONSISTANCE DANS LA DÉTERMINATION DES CHARGES

par Denis Brachet, Géomètre-expert, président de la CNEC le 30 juin 2021

CE MOIS-CI DANS LA CHRONIQUE : A CHACUN SA QUOTE-PART !

L'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 qui est d'application obligatoire pour la détermination des charges d'entretien des parties communes renvoie aux trois critères de consistance, de superficie et de situation afin de fixer la valeur relative de la partie privative de chaque lot par rapport aux valeurs relatives des autres lots formant l'immeuble. Le législateur n'a pas défini ces trois notions. Il a laissé le soin à la pratique d'en définir les contours et d'en trouver une traduction arithmétique.

Article paru dans [les Informations Rapides de la Copropriété numéro 670 de juillet-août 2021](#)

Le critère de la consistance est le plus difficile à appréhender car il est souvent confondu avec l'usage du lot. La consistance doit refléter les qualités propres du lot telles la nature des matériaux dans lequel le bâtiment est construit, pierre de taille pour le bâtiment sur la rue ou moellons grossiers pour le bâtiment sur la cour, existence de volumes spacieux et réguliers sous une belle hauteur par opposition à d'étroites pièces basses de forme irrégulière, ou encore de larges baies préférables à de petites croisées.

Le praticien devra traduire ces différences de qualité par l'utilisation de coefficients de pondération adaptés. Ces pondérations sont propres à chaque immeuble divisé et à chaque lot qui devra être évalué indépendamment de son usage. Cette déconnection entre usage et consistance est souvent mal comprise. Cette confusion est entretenue par les différentes grilles utilisées dans la pratique qui fixent des fourchettes de coefficients à appliquer pour chaque type de local prédéterminé.

Ces tableaux sont une aide et permettent d'harmoniser une pratique. Mais ils associent à tort la consistance à l'usage et généralisent une approche qui doit pourtant être propre à l'immeuble.

Ainsi si une cave a un coefficient de consistance faible, ce n'est pas en raison de son statut de cave, qui est temporaire et peut changer, mais parce que ce local en sous-sol, non éclairé, mal ventilé et souvent formé d'une structure grossière et d'un sol brut présente des caractéristiques bien moindres qu'un lot situé en étage de l'immeuble en pierre de taille, largement éclairé et offrant des pièces confortables.

En cas de travaux, la transformation d'un box pour voiture en local d'archives ou d'une cave en réserve n'est qu'un changement d'usage. La seule modification portera éventuellement sur les charges particulières au visa de l'article 25.

En revanche, si les travaux ont pour conséquence de modifier les caractéristiques intrinsèques du lot, comme l'aménagement d'un grenier pour le rendre habitable par sa mise en communication avec le niveau du dessous, l'isolation de la toiture et la pose de fenêtres de toit, cela constitue bien un changement de consistance justifiant une modification des charges d'entretien des parties communes en plus de celles éventuellement rendues nécessaires par le changement d'usage. Cette

modification ne portera que sur les charges, les quotes-parts des parties communes étant inchangées.

La consistance du lot est une composante essentielle de la valeur relative. Elle est fixée au moment de la division de l'immeuble en dehors de toute considération d'usage ou de commercialité et elle est susceptible d'évoluer au gré des transformations apportées au lot, justifiant parfois une modification du *quantum* des charges initialement déterminé.

Charge au praticien de mettre à profit son expertise dans la fixation des pondérations pour une parfaite définition de la valeur relative.



Denis Brachet, Géomètre-expert, président de la CNEC