

Copropriété : Les quotes-parts des parties communes

Par Denis Brachet, Géomètre-expert, Président de la CNEC le 20 octobre 2022.

L'état descriptif de division est obligatoire dès lors qu'il s'agit de diviser un immeuble en lots sur lesquels pourront s'exercer des droits distincts. Dans un immeuble en copropriété, la quote-part indivise de la propriété des parties communes est répartie entre les lots et portée à l'état descriptif de division. Les règles de calcul des quotes-parts de parties communes sont définies à l'article 5 de la loi de 1965. C'est une règle de principe non impérative qui s'applique en l'absence de toute autre répartition.

Toutefois, cette règle devient obligatoire pour le calcul des charges d'entretien et d'administration des parties communes. Adopter un autre mode de calcul reviendrait donc à utiliser deux grilles différentes, l'une pour comptabiliser le niveau de la participation financière aux charges, l'autre pour déterminer le niveau de la participation à la décision en assemblée. Il semble donc plus juste d'aligner la participation financière du copropriétaire sur son poids dans la prise de décision. L'article 5 introduit la notion de valeur relative de chaque lot par rapport aux autres lots formant la copropriété. La valeur relative doit représenter, de la manière la plus objective possible, les différences de qualité intrinsèques entre chaque lot. Il ne s'agit pas de la valeur vénale et elle ne tient pas compte de l'usage du lot.

Les composantes de la valeur relative d'un lot sont au nombre de trois : consistance ; superficie ; situation.

La consistance reflète la qualité intrinsèque de l'ouvrage. Ce critère est la résultante de plusieurs coefficients représentatifs de la nature physique du lot tels la hauteur sous plafond, la configuration, l'éclairage et surtout la qualité des matériaux qui le constituent. Les emprises communes affectées en jouissance privative telles les balcons, terrasses et jardins sont aussi pondérées et intégrées dans la détermination de la consistance du lot.

La superficie est un critère parfaitement objectif. Toutefois, bien que constituant l'élément majeur de la valeur relative des lots, rien n'impose une quelconque définition des superficies à utiliser dans les calculs. Il convient donc de choisir la définition qui sera la plus adaptée au type de l'immeuble divisé en fonction de son usage. Le rédacteur pourra privilégier un type de surfaces bénéficiant d'un support légal ou reconnu par la pratique et pourra l'adapter pour prendre en compte des espaces non comptés dans les superficies retenues dès lors que ces espaces auront une influence sur la valeur relative des lots.

Le critère de situation est introduit sous la forme d'une pondération appliquée à la superficie préalablement déterminée. Il reflète la valeur supplémentaire apportée au lot par la qualité de son emplacement dans l'immeuble et de sa desserte. Le critère de situation est le produit des coefficients

représentatifs de l'étage, de l'ensoleillement lié à l'exposition, de l'emplacement et de la présence ou non d'ascenseur.

Dans un immeuble comprenant des parties communes spéciales, le calcul sera identique, mais limité aux seuls lots concernés, sans prendre en compte les espaces des jardins privatifs pouvant exister.

La détermination des quotes-parts des parties communes est un élément essentiel de l'immeuble en copropriété. Il conditionnera la prise de décision en assemblée et la bonne santé financière de l'immeuble. Il doit être adapté à chaque immeuble et il convient de la mener avec soin en tenant compte de l'ensemble de ses spécificités.



Denis Brachet, Géomètre-expert, président de la CNEC