

Surprime d'assurance
Clause d'aggravation des charges prévue par le règlement de copropriété

De nombreux règlements de copropriété incluent une clause dite d'aggravation des charges permettant, sous certaines conditions, d'imputer les frais exposés par le syndicat des copropriétaires au copropriétaire qui en est responsable par son fait.

Le litige récemment tranché par les juges de la Cour de cassation est aujourd'hui un classique en matière d'assurance.

Cet arrêt (Cass.3e civ., 06/09/2011, pourvoi n°10-18972) permet non seulement d'éclairer le champ d'application de la clause d'aggravation des charges mais également de préciser les conséquences d'une clause d'un règlement de copropriété allant à l'encontre des dispositions de la loi du 10/07/1965 régissant le régime de la copropriété.

– **La notion d'aggravation des charges :**

Un règlement de copropriété peut, a priori, comporter une clause d'aggravation des charges permettant d'imputer à un ou plusieurs copropriétaires les frais exposés par le syndicat des copropriétaires de leur fait.

Dans le cas d'espèce, une clause du règlement de copropriété prévoyait l'imputation de la surprime d'assurance aux copropriétaires exerçant une activité commerciale dans leurs lots. Or, les juges rappellent dans ce dernier arrêt que, dans le cadre des assurances, « **la clause de surprimes** » ne peut pas s'analyser « **en une clause de responsabilité dite d'aggravation des charges qui sanctionne financièrement le copropriétaire dont le défaut de respect des stipulations du règlement de copropriété entraîne pour le syndicat des copropriétaires des dépenses supplémentaires à celles qu'il aurait eu à engager en l'absence de faute du contrevenant** ». Les juges ont en effet considéré que les copropriétaires des lots commerciaux n'ont pas à supporter une surcharge de prime d'assurance qui serait liée aux risques inhérents à l'activité commerciale pratiquée dans les lots, conformément à la destination de l'immeuble. Ils ont en effet fait valoir que ce risque était déjà pris en compte dans la répartition des charges d'assurance qui s'effectue conformément aux règles de l'article 10 alinéa 2 de la loi du 10/07/1967 en tenant compte de « la valeur relative » des lots (cf. article 5 de la loi de 1965 qui se réfère à la consistance des lots, à leur superficie et à leur destination).

Dès lors, les charges liées à l'**assurance de la copropriété**, dans son ensemble (primes et surprimes), sont des **charges communes générales** telles que définies par l'article 10 alinéa 2 de la loi du 10/07/1965 relatives à "*la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble*".

A toutes fins utiles, il nous semble important de rappeler que les clauses d'aggravation des charges ne sont pas applicables de manière automatique. A toutes fins utiles, il nous semble utile de rappeler que les clauses d'aggravation des charges ne sont pas applicables de manière automatique. Le syndic ne pourra pas imputer d'office au compte d'un copropriétaire une facture dont l'objet s'analyse comme une aggravation des charges. Il sera nécessaire, pour pouvoir faire jouer une telle clause, de la faire **reconnaître devant un juge** dans le cadre de la mise en cause de la **responsabilité civile** du ou des copropriétaires concernés (CA Aix-en-Provence, 4e ch. A, 30/05/2006, Jurisdata n°2006-313745).

– **L'annulation d'une clause du règlement de copropriété contraire aux dispositions de la loi du 10/07/1965**

L'article 10 de la loi du 10/07/1965 relatif au mode de répartition des charges de copropriété est d'ordre public. Il n'est donc pas possible d'y déroger.

De ce fait, toute clause d'un règlement de copropriété prévoyant une répartition des charges contraire à celle prévue par les textes peut être **déclarées non écrite par un juge** (article 43 de la loi

de 1965 : "*Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, (...) sont réputées non écrites*") (cf bulletin ANCC de n°78, de janvier 2010, p.7 et 8).

Cependant, une telle clause s'impose aux copropriétaires et doit être appliquée par le syndic tant qu'elle n'a pas été déclarée non écrite par un juge (Cass. 3^e civ.3 juillet 1996RD imm. 1996 p.611, obs P. Capoulade et Cass. 3^e civ 21 juin 2006 : Bull. civ. III, n°159) .

Lorsque le juge déclare non écrite une clause du règlement de copropriété relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition.

Les copropriétaires ne sont pas soumis à la prescription de 10 ans pour contester une clause du règlement de copropriété qu'il juge illégale. Certaines décisions de justice ont considéré que ces actions étaient imprescriptibles (Cass. 3^e civ.12 juin 1991, :RD imm. 1991, P. 379, obs. C. Giverdon et P. Capoulade), mais la doctrine a souvent penché pour une prescription de 30 ans.