

## Les charges

le syndic vous adresse, par lettre simple, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense ;

► pour financer *les travaux urgents* que le syndic peut faire réaliser sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avis du conseil syndical ; (le montant de cette provision est limité au 1/3 du montant du devis estimatif des travaux) ;

### ■ le versement d'avances

► avances constituées par les *provisions spéciales* pour assurer les *travaux d'entretien ou de conservation* des parties communes et des éléments d'équipement commun qui pourraient être nécessaires dans les trois années à venir mais non encore décidés (le syndic doit soumettre cette décision lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans à l'assemblée générale qui se prononce à la majorité de l'article 25\*) ;

► avance *constituant la réserve* fixée au règlement de copropriété, appelée couramment «fonds de roulement», (ancienne «avance de trésorerie permanente») ; son montant ne peut dépasser 1/6 du budget prévisionnel, soit 2 mois de budget ;

► avances correspondant à l'échéancier prévu dans le *plan pluriannuel* de travaux adopté par l'assemblée générale.

### Quelques définitions pour mieux comprendre la copropriété :

- **Les charges** sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

- **Les provisions sur charges** sont les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif après approbation des comptes du syndicat de copropriété ; les provisions demandées en application du budget prévisionnel sont exigibles le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale ; les provisions pour les dépenses hors budget sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

- **Les avances** sont les fonds destinés par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux ; elles sont remboursables.

■ Lorsque 30 jours après avoir reçu une mise en demeure de la part du syndic, **un copropriétaire ne s'acquitte pas du paiement d'une provision**, il peut se voir réclamer immédiatement la totalité des provisions de l'année budgétée.

Le syndic peut saisir le président du tribunal de grande instance pour en obtenir le paiement.

■ Le syndic peut engager toute action judiciaire pour recouvrer les charges (sauf la procédure de saisie immobilière) sans l'autorisation de l'assemblée générale.

■ Les frais nécessaires engagés par le syndicat de copropriété pour recouvrer une somme d'argent due par un copropriétaire, sont à la charge de ce seul copropriétaire.

■ Le copropriétaire qui obtient gain de cause à l'issue d'une procédure l'opposant à la copropriété est, en principe, dispensé de sa participation aux dépenses représentées par les frais de procédure engagés par le syndicat.

\* Pour les règles de majorité prévues par la loi du 10 juillet 1965 : cf. dépliant n°4.



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement et fait partie d'un réseau national animé par l'ANIL.

Pour tout renseignement sur le réseau : [www.anil.org](http://www.anil.org)

Tous les copropriétaires  
y participent

AVANT DE VOUS ENGAGER, CONSULTEZ VOTRE ADIL



# LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

La copropriété fonctionne grâce aux versements de provisions effectués par les copropriétaires. Le paiement des charges est donc obligatoire. Le syndic doit veiller à leur recouvrement. A défaut, sa responsabilité peut être engagée.

Le règlement de copropriété fixe les différentes catégories de charges auxquelles vous devez contribuer, en respectant les principes de répartition établis par la loi. Il convient de distinguer deux types de charges de copropriété : les charges générales et les charges spéciales.

## LA RÉPARTITION DES CHARGES

C'est le règlement de copropriété qui répartit les charges de l'immeuble entre ces deux catégories. Il peut prévoir que certaines catégories de charges sont réparties par bâtiments ou par escaliers.

### ■ Les charges générales

■ Elles concernent la **conservation, l'entretien, l'administration des parties communes** : le ravalement des façades, l'éclairage des parties communes, l'accès à l'immeuble (interphone, digicode), le nettoyage de l'immeuble, mais également, les frais de tenue des assemblées générales, les honoraires du syndic...

■ Elles sont réparties entre les copropriétaires en fonction de la valeur relative du lot (compte tenu de sa consistance, sa superficie et sa situation) ; le plus souvent cette valeur sert également à l'établissement des quotes-parts des parties communes (tantièmes).

**Tous les copropriétaires sans exception doivent obligatoirement participer aux charges générales.**

*Exemples* : ceux du rez-de-chaussée participent aux charges de la toiture ; à l'inverse ceux du dernier étage participent aussi à l'entretien des espaces verts.

### ■ Les charges spéciales

■ Ce sont celles relatives aux **services collectifs** et aux **éléments d'équipement communs** : l'entretien et le fonctionnement des ascenseurs, du chauffage central, du vide-ordures...

■ Elles sont réparties en fonction de « l'utilité » que ces éléments d'équipement et services collectifs présentent à l'égard de

chaque lot. « Utilité » n'équivaut pas à « usage effectif » ; la notion suppose simplement qu'il y ait « possibilité d'usage ».

*Exemples* : le copropriétaire d'un appartement du rez-de-chaussée ne participe pas aux charges d'ascenseur ; en revanche celui qui occupe un appartement en étage ne peut se soustraire au paiement des charges d'ascenseur même s'il emprunte l'escalier. De même, le copropriétaire qui ne se sert pas du chauffage collectif doit, en tout état de cause, payer sa quote-part des charges de chauffage.

Tous les nouveaux règlements de copropriété publiés à compter du 31 décembre 2002, doivent préciser la façon dont les quotes-parts des parties communes et les quotes-parts de charges sont calculées.

## COMMENT MODIFIER LA RÉPARTITION DES CHARGES ?

■ La modification de la répartition des charges fixée par le règlement de copropriété requiert, en règle générale, **l'unanimité des voix** des copropriétaires. Toutefois si la modification est rendue nécessaire par des changements intervenus dans l'immeuble, elle peut être décidée à la **même majorité** que celle qui a permis de prendre la décision initiale ; notamment, en cas de vente ou achat de parties communes ou de parties privatives par la copropriété ; changement d'usage d'une partie privative, par exemple, un logement utilisé à usage professionnel.

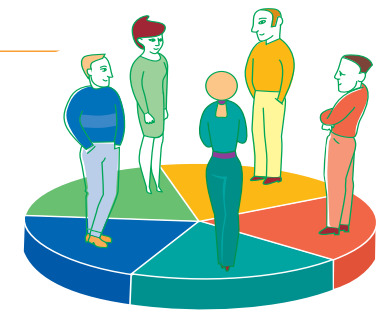
■ **Un recours au juge** du tribunal de grande instance est possible dans certaines conditions.

■ Si sa part est supérieure de plus d'un quart ou si la part d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart à ce qu'il devrait légalement supporter, un copropriétaire peut demander au tribunal de grande instance, la révision de la répartition des charges :

‣ dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété ;

‣ dans les deux ans à compter de la première mutation intervenue après la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier.

Le juge établit un nouveau tableau de répartition des charges tenant compte de la révision. Cette nouvelle répartition



s'impose à tous, à compter du jugement qui l'institue ; elle n'est pas rétroactive.

■ Par ailleurs, lorsqu'une clause de répartition des charges dans le règlement de copropriété est contraire à la loi, tout copropriétaire peut à tout moment, demander au juge de constater sa nullité et de procéder à une nouvelle répartition des charges.

## LE PAIEMENT ET LE RECouvreMENT DES CHARGES

**Le budget prévisionnel** est établi pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et aux travaux courants, durant un exercice comptable de douze mois. Le syndic doit, sauf impossibilité, voter le budget prévisionnel avant le début de l'exercice comptable qu'il est destiné à couvrir.

■ **Afin d'assurer la trésorerie du syndic** et faire face à l'ensemble des dépenses, le syndic vous demandera en début de chaque trimestre le **paiement d'une provision** égale au quart du budget ; (l'assemblée générale peut opter pour un versement semestriel ou mensuel). Il vous adresse, par lettre simple, avant chaque premier jour du trimestre, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

**Le syndic peut également exiger :**

■ le versement de **provisions**

‣ pour les travaux *non compris dans le budget prévisionnel* : travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble ou portant sur les éléments d'équipement commun, autres que les travaux de maintenance ; travaux d'amélioration ; études techniques telles que les diagnostics ; (l'assemblée générale détermine le montant et la date d'exigibilité de la dépense ;