

LA MODIFICATION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES

La modification de la répartition des charges fixée par le règlement de copropriété s'effectue, en règle générale, à l'unanimité des voix des copropriétaires à l'AG.

Lorsqu'elle est rendue nécessaire par des changements intervenus dans l'immeuble, elle est décidée à la même majorité que celle qui a permis de prendre la décision initiale (par exemple, vote à la double majorité³ en cas de vente ou d'achat de parties communes ou de parties privatives par la copropriété...).

LE CONFLIT SUR LA RÉPARTITION DES CHARGES

Tout copropriétaire qui constate une clause du règlement de copropriété non-conforme à la loi ou une différence de la répartition des charges de plus d'un quart par rapport à celle prévue par le règlement peut saisir le Tribunal judiciaire à l'aide d'un avocat. Cette action doit être engagée dans les 5 ans à compter de la publication du règlement de copropriété ou les deux ans après la première vente intervenue depuis la mise en copropriété. Le juge peut alors établir une nouvelle répartition de charges qui s'imposera à tous.

à retenir

Les tantièmes de charges, c'est-à-dire la part des charges générales et celles des charges spéciales pour chaque lot de la copropriété, sont mentionnés dans l'état descriptif de division (cf. « Le règlement de copropriété »).

en savoir +

Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires. Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la !

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers. Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

COPROPRIÉTAIRES

Les charges de copropriété

Qui les paie ?
Que financent-elles ?



Septembre 2020



Pour contacter votre ADIL

0 806 704 604 Service 0,06 €/min + prix appel | www.anil.org

adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement

Les dépenses d'entretien et de fonctionnement de la copropriété sont réglées par le syndic avec les provisions de charges versées par les copropriétaires. Elles sont réparties en deux catégories : les charges générales et les charges spéciales.

Les **charges générales** concernent la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes (éclairage de l'entrée, digicode, nettoyage de l'immeuble et honoraires du syndic...). Tous les copropriétaires doivent participer aux charges générales à hauteur de la part que représente leur lot dans la copropriété : les tantièmes de charges.

Les **charges spéciales** concernent les services collectifs et les équipements communs. Elles sont réparties en fonction de l'utilité et de la possibilité pour les copropriétaires d'utiliser le service ou l'équipement (entretien et fonctionnement des ascenseurs, du chauffage collectif...).

LE PAIEMENT DES CHARGES

Pour faire face à l'ensemble des dépenses courantes (entretien, honoraires du syndic, électricité des parties communes, assurance de l'immeuble...), un budget prévisionnel annuel est établi par le syndic, en concertation avec le conseil syndical puis validé en Assemblée générale (AG) par les copropriétaires.

Les autres dépenses comme les travaux (remplacement des colonnes d'eau, installation d'une chaudière collective...) sont également décidées par l'AG (cf. « L'assemblée générale de copropriété »).

Pour les charges courantes, les copropriétaires versent une provision selon la périodicité définie par l'AG (généralement trimestrielle) ; le montant est précisé dans l'appel de charges.

En cas de difficultés financières, il est possible de mettre en place un paiement mensuel avec l'accord du syndic.

Pour les autres charges, les modalités de paiement sont définies en AG.

Le syndic peut également exiger :

- le versement de provisions spéciales pour les travaux autorisés par l'AG, en dehors des travaux de maintenance, ainsi que pour les travaux urgents (sans délibération préalable de l'AG et après avis du conseil syndical) ;
- le versement d'avances pour l'échéancier du plan pluriannuel de travaux éventuellement adopté par l'AG ;
- le versement d'une réserve ou « fonds de roulement » fixé par le règlement de copropriété (au maximum 1/16^{ème} du budget prévisionnel) ;
- la cotisation au fonds de travaux.

LE FONDS DE TRAVAUX

Les copropriétaires réunis en AG doivent créer un fonds de travaux. Ils fixent à la majorité absolue¹ ses modalités d'affectation et le montant de la cotisation annuelle (au minimum à 5% du budget prévisionnel). Son affectation tient compte de l'existence de parties communes spéciales affectées à certains copropriétaires (ascenseur ou jardin propre à certain bâtiment...) et de leur clé de participation.

La participation à ce fonds est appelée avec les charges.

à
retenir

Les copropriétés de moins de 10 lots, après décision à l'unanimité² de l'AG, et celles dont le diagnostic technique global fait apparaître l'absence de travaux à réaliser en sont dispensées. De même, les immeubles neufs peuvent reporter la constitution de ce fonds à 5 ans après la date de leur réception.

LE RECOUVREMENT DES CHARGES IMPAYÉES

En cas de non-paiement des charges à la date prévue, le syndic peut immédiatement mettre en demeure le copropriétaire de régulariser la situation, par courrier recommandé avec avis de réception. Si le copropriétaire ne s'acquitte pas des sommes dues, 30 jours après avoir reçu cette notification, il peut se voir réclamer la totalité des provisions de l'année budgétées ainsi que des frais de recouvrement.

Le syndic peut engager une procédure judiciaire sans l'autorisation de l'AG (sauf s'il s'agit d'une procédure de saisie immobilière). Les frais engagés sont à la charge de ce seul copropriétaire, sauf s'il obtient gain de cause à l'issue de la procédure.



ATTENTION

En cas de retard ou de difficultés de paiement des charges, il est recommandé de se rapprocher du syndic. Le paiement mensuel ou un plan d'apurement peuvent être mis en place.

1 - Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2 - Majorité des voix de tous les copropriétaires.
3 - Majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix.