

Permis d'aménager

Charges de copropriété : répartition, vote, paiement et contestation

Mis à jour le 10 mars 2016 par « direction de l'information légale et administrative »

Les charges de copropriété sont les dépenses que doivent supporter collectivement les copropriétaires pour l'entretien de l'immeuble. La participation de chaque copropriétaire varie selon la nature des charges (générales ou spéciales). Le vote des charges et leur paiement dépend des caractéristiques des dépenses (prévues ou non par le budget prévisionnel).

Répartition des charges

Charges générales

Les charges générales concernent les frais liés à :

- l'administration de l'immeuble (par exemples, honoraires du syndic, frais de tenue des assemblées générales),
- l'entretien de l'immeuble (par exemples, nettoyage des parties communes, frais d'enlèvement des ordures ménagères),
- et la conservation de l'immeuble (par exemples, ravalement des façades, réfection des toitures).

Tous les copropriétaires doivent participer aux charges générales à hauteur de leur Part que chacun doit payer ou recevoir dans la répartition d'une somme (particuliers), même si la dépense ne présente aucune utilité directe pour leur lot.

Charges spéciales

Les charges spéciales concernent les frais liés :

- aux services collectifs (gardiennage, service de nettoyage, système de sécurité...),
- aux équipements communs (entretien de la chaudière collective, de l'ascenseur, installation d'une antenne de télévision...).

Ces charges sont payées en fonction de l'utilité et de la possibilité pour les copropriétaires d'utiliser ces services ou équipements. Par exemple, pour les frais d'ascenseur, les copropriétaires des lots situés en rez-de-chaussée n'ont pas à supporter ces frais, sauf si l'ascenseur dessert la cave ou le parking.

Image not found

http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg

À savoir : la possibilité pour le copropriétaire d'accéder de l'extérieur à l'ascenseur ou au niveau de sa cave est jugée suffisante pour lui imposer une participation financière, même s'il ne possède pas de garage.

Vote des charges

Dépenses prévues par le budget prévisionnel

Chaque année, les copropriétaires votent un budget prévisionnel (particuliers) pour faire face aux dépenses courantes relatives aux parties communes et aux équipements communs. Ces dépenses couvrent :

- leur maintien en l'état,
- leur fonctionnement,
- et leur administration.

Dans ce cadre, les charges relatives aux dépenses courantes sont intégrées dans le budget prévisionnel quelle que soit leur nature (générale ou spéciale).

Dépenses hors budget prévisionnel

Les copropriétaires peuvent également participer à des dépenses exceptionnelles non prévues par le budget prévisionnel. Ces dépenses doivent faire l'objet au cas par cas d'un vote des copropriétaires (particuliers).

Il s'agit notamment :

-

des travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble,

- des travaux portant sur des éléments d'équipement communs,
- des travaux d'amélioration (transformation de l'existant, adjonction d'un nouvel élément d'équipement, aménagement ou création de locaux à usage commun, surélévation de bâtiment...),
- des études techniques (diagnostics, consultations...).

En pratique, ces dépenses sont votées en même temps que les travaux.

Paiement des charges

Chaque copropriétaire doit assumer le paiement des charges votées à hauteur de sa Part que chacun doit payer ou recevoir dans la répartition d'une somme (particuliers).

Dépenses prévues par le budget prévisionnel

Les charges prévues au budget prévisionnel sont financées par le versement de **provisions**.

Ces provisions sont versées par les copropriétaires au syndic de copropriété.

Elles sont égales au 1/4 du budget voté, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

La provision doit être réglée :

- le 1^{er} jour de chaque trimestre
- ou le 1^{er} jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Avant la date d'exigibilité, le syndic de copropriété adresse une lettre simple à chaque copropriétaire indiquant le montant de sa provision.

Dépenses hors budget prévisionnel

Lors du vote des dépenses exceptionnelles, l'assemblée générale fixe le montant de la dépense et la date d'exigibilité des provisions correspondantes.

En pratique, ces dépenses sont votées en même temps que les travaux. Pour ces dépenses, le syndic peut exiger :

- le versement de **provisions spéciales** pour les travaux autorisés par l'assemblée générales, en dehors de travaux de maintenance, ainsi que pour les travaux urgents (sans délibération préalable de l'assemblée générale et après avis du conseil syndical),
- ou le **versement d'avances** pour anticiper le financement des travaux d'entretien, de conservation des parties communes et des équipements communs, nécessaires dans les 3 années à venir, ou pour respecter l'échéancier du plan pluriannuel de travaux éventuellement adopté en assemblée générale,
- ou le versement d'une **réserve ou fonds de roulement** fixé par le règlement de copropriété (au maximum 1/6^e du budget prévisionnel).

Avant la date d'exigibilité fixée par l'assemblée générale, le syndic de copropriété adresse une lettre simple à chaque copropriétaire indiquant l'objet de la dépense et le montant de la somme exigible.

Contestation des charges

Tout copropriétaire qui constate que sa part est supérieure de plus 1/4 à ce qu'elle devrait être (ou que la part d'un autre copropriétaire est inférieure de plus 1/4 à ce qu'elle devrait être), peut contester cette répartition devant le tribunal de grande instance (TGI).

Tribunal de grande instance (TGI)

<http://www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaire-des-tribunaux-de-grande-instance-21768.html>

Cette action peut être engagée :

- dans les 5 ans qui suivent la publication du règlement de copropriété (particuliers) au fichier immobilier,
- ou dans les 2 ans qui suivent la 1^{re} vente du lot de copropriété (particuliers) intervenue après la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier.

Si la plainte du copropriétaire est fondée, le juge établit une nouvelle répartition des charges qui s'applique seulement pour l'avenir.



Attention : en dehors de ces cas de contestation des charges, modifier la répartition des charges nécessite un vote à l'unanimité des copropriétaires.

Voir aussi...

- **Charges de copropriété (particuliers)**

Références

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis - Articles 10 à 14-1 et 33
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis - Articles 43 à 45



Mairie de Nargis

*1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr*

Source URL: <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/urbanisme/permis-damenager?publication=F2590>