

# Charges de copropriété : que dois-je payer ?

---

Être copropriétaire, c'est devoir assumer un certain nombre d'obligations dont celle de payer ses charges de copropriété afin d'assurer l'entretien des parties communes, de préserver la qualité des prestations dans la copropriété et faire face aux dépenses nécessaires à son administration.

On distingue les charges courantes (ou communes), qui permettent à la copropriété de fonctionner, et les charges exceptionnelles (travaux).

## Les charges courantes

Les charges courantes correspondent aux dépenses indispensables (récurrentes) qui doivent être engagées pour faire fonctionner la copropriété et entretenir les parties communes.

Ces dépenses sont prévues dans le budget prévisionnel, voté chaque année, par l'Assemblée Générale. Il est voté à la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Le budget prévisionnel, préparé en étroite concertation entre le Syndic et le Conseil Syndical, couvre un exercice de 12 mois et doit être adopté dans les six mois suivant le dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les charges courantes, dans notre copropriété, sont appelées sous forme de 2 provisions (appels de fonds) semestrielles, chacune égale à la moitié de la quote-part due par chaque copropriétaire (1<sup>er</sup> janvier et 1 juillet de l'exercice en cours).

A la suite du vote par l'Assemblée Générale du budget prévisionnel pour l'année en cours, il est possible de calculer le montant des charges courantes qui seront appelées pour votre lot de copropriété. Vous pouvez estimer vos charges de copropriété à partir de deux éléments : le budget de fonctionnement prévisionnel et vos tantièmes, qui déterminent votre quote-part de contribution. Pour obtenir une estimation des charges qui sont attachées à votre lot de copropriété, vous devez appliquer la formule suivante : (nombre de tantièmes du lot / nombre de tantièmes total) X montant budget prévisionnel.

Le nombre de tantièmes qui correspond à votre lot est mentionné dans le Règlement de Copropriété (RCP) qui a dû vous être remis par le notaire. Le RCP est également disponible en ligne sur l'extranet de la résidence « Info L'ERMITAGE » rubrique « La Résidence ».

Il peut, cependant, arriver que certaines dépenses ne soient pas prévues au budget, on parle alors de charges exceptionnelles, qui font également l'objet d'un vote en Assemblée Générale.

## Les Charges exceptionnelles

Ces charges concernent **travaux importants réalisés à titre exceptionnel** (et non systématique). On distingue quatre types de travaux exceptionnels :

- **Travaux d'entretien** de la copropriété (ex : chaussée, assainissement etc.).
- **Travaux d'amélioration** de la copropriété
  
- **Travaux concernant les équipements communs**
- **Les diagnostics et études techniques** pouvant être réalisés.

Chacune de ces dépenses exceptionnelles doit **être soumise au vote** des copropriétaires en Assemblée Générale. Ces décisions sont adoptées à la majorité prévue pour chaque type de dépense.

## Règlement des charges de copropriétés

Chacun des appels de fonds mentionne une date d'exigibilité pour le règlement. C'est à partir de cette date que les actions en recouvrement peuvent être exercées par le Syndic à l'égard des copropriétaires qui n'ont pas honoré le paiement de leur quote-part des charges.

Le règlement des charges s'effectue par **chèque** mais également par **virement**. Si vous êtes intéressés par l'usage du virement pour le règlement des charges, contactez le Syndic ( [calex@sergic.com](mailto:calex@sergic.com)). Le RIB du Syndicat des copropriétaires vous sera communiqué.

A noter qu'il est également possible de recourir à la **mensualisation** du paiement des charges de copropriété. Contactez le Syndic ( [calex@sergic.com](mailto:calex@sergic.com)). Un **mandat-de-prélèvement** devra être complété et retourné au Syndic avec de votre RIB.

Vous devrez sélectionner la nature des charges que vous désirez mensualisées : les charges courantes, les charges exceptionnelles ou l'ensemble.

## Impayés de charges de copropriété : que se passe-t-il ?

Le Syndic a la pleine responsabilité du recouvrement des charges impayées.

En cas d'impayés de charges courantes (liées au budget prévisionnel), le syndic de copropriété peut dans un premier temps envoyer une lettre de relance, ou directement adresser **une mise en demeure** au copropriétaire défaillant.

Dans ce deuxième cas, il dispose de **30 jours pour régulariser sa situation**, faute de quoi le syndic sera en droit d'exiger immédiatement les **paiements faisant défaut**, mais aussi les **provisions à venir pour l'année en cours**.

À noter : des intérêts de retard au taux légal sont dus à partir de la mise en demeure.  
Dans les faits, un accord amiable peut être trouvé en mettant en place un échéancier de paiement

Si l'impayé persiste, le syndic adresse une **lettre de rappel** en indiquant qu'une **procédure de recouvrement devant le tribunal pourra être lancée**.

Faute de paiement ou d'accord, le syndic engagera alors une procédure.

Le syndic n'a pas besoin de l'autorisation de l'Assemblée Générale de copropriété pour agir en recouvrement des charges impayées.

A noter que, dans le cadre de la loi ALUR, les dépenses engagées pour le recouvrement des charges dues (frais postaux, mise en demeure, honoraires du Syndic pour les relances, frais de justice) sont désormais imputables **aux seuls copropriétaires concernés**.

Le Conseil Syndical remercie par avance les copropriétaires de s'acquitter rapidement du règlement de leur quote-part de charges permettre à la copropriété de faire face à ses engagements financiers.