

## 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<sup>2</sup> 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 majorité<sup>3</sup> en cas de vente ou d'achat de parties communes ou de parties privatives par la copropriété,...).

## Conflit sur la répartition des charges

Tout copropriétaire qui constate une clause du règlement 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 de grande instance à l'aide d'un avocat. Cette action doit être engagée dans un certain délai : cinq ans à compter de la publication du règlement de copropriété ou 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. ◻

*Votre ADIL vous donnera les 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.

Renseignement concernant le réseau des ADIL

**08 20 16 75 00** (0,12 €/min.)

ou **www.anil.org**

# Les charges de copropriété



Qui les paie ?  
Que financent-elles ?

...

L'ADIL vous conseille, consultez-la

IMPRIMERIE\*


EDITION ANIL JUIN 2015 - RÉALISATION GRAPHIQUE ARZIMUT.COM -



ADIL / AGENCE DEPARTEMENTALE 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 copropriétaires versent une provision selon la périodicité définie par l'AG (généralement trimestrielle), d'un montant précisé dans l'appel de charges envoyé par le syndic. 

Pour financer les dépenses hors budget prévisionnel (remplacement des colonnes d'eau, installation d'une chaudière collective, ...), le syndic peut également exiger, par un appel de charges :

- 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 anticiper le financement des travaux d'entretien, de conservation des parties communes et des équipements communs, nécessaires dans les trois années à venir, ou pour respecter 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 1/6<sup>ème</sup> du budget prévisionnel).

### Le fonds de travaux

Les copropriétaires réunis en AG peuvent décider de créer un fonds de travaux et fixent à la majorité absolue<sup>1</sup> ses modalités d'affectation et le montant de la cotisation annuelle (au minimum à 5 % du budget prévisionnel).


La participation à ce fonds est appelée avec les charges.

À noter : le **fonds de travaux** devient obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017. Les copropriétés de moins de dix lots, après décision à l'unanimité<sup>2</sup> de l'AG, et celles dont le diagnostic technique global fera apparaître l'absence de besoin de travaux au cours des dix prochaines années,

pourront cependant en être dispensées. De même, les immeubles neufs pourront reporter la constitution de ce fonds à cinq 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 demande d'avis de réception. Si le copropriétaire ne s'acquitte pas des sommes dues, 30 jours après avoir reçu cette mise en demeure, 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. 

---

1- Majorité absolue : majorité des voix de tous les copropriétaires.

2- Unanimité : voix de tous les copropriétaires sans exception.

3- Double majorité : majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix.

---

