

COPROPRIÉTAIRES, SOYEZ SOLIDAIRES !

En dehors de l'obligation de respecter le règlement de copropriété (la charte commune), chacun doit contribuer au paiement des charges de l'immeuble. Répartition, recouvrement, contestation des charges... **Tout ce qu'il faut savoir pour bien lire un relevé des charges et ne pas trop payer.**

PAR JÉRÔME SALBAT.



La répartition des charges

Chaque copropriétaire contribue aux charges, à hauteur des tantièmes que lui attribue le règlement de copropriété. Les tantièmes reflètent l'importance des parties privatives au sein de la copropriété. Ils indiquent la valeur relative d'un lot et la part que chaque lot doit acquitter en charges (millièmes).

Les trois types de charges (selon la loi de 1965)

- Les charges relatives à l'entretien et à l'administration des parties communes (frais de ravalement, honoraires du syndic, salaires du personnel de l'immeuble, frais d'eau et d'électricité, réparations, impôts locaux, dépenses de procédure...);
- les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs (frais d'ascenseur, d'escalier, d'antennes de télévision, de vide-ordures, de services de sécurité...);
- les charges spéciales : ce sont des dépenses que seuls certains copropriétaires devront supporter, comme c'est souvent le cas lorsqu'il y a plusieurs bâtiments dans une même copropriété. La répartition se fera en fonction des tantièmes spéciaux par bâtiment. Dans ce cas, les travaux d'entretien seront alors répartis entre les copropriétaires du bâtiment concerné.

Ces charges sont réparties en fonction de l'utilité que chaque copropriétaire tire de ces services. Ce n'est pas parce qu'un copropriétaire s'abstient volontairement d'utiliser un service collectif qu'il peut se dispenser de payer les charges.

Les charges sont dues dès lors que les lots bénéficient, même partiellement, des services ou équipements donnant lieu à charges. Dans tous les cas, il faut se référer au règlement de copropriété précisant bien quel copropriétaire doit supporter quelle charge.

Exemple : le remplacement ou la modification des portes de garages ou parkings, contribuant à l'esthétique ou la sécurité de l'immeuble, s'effectue à la charge de tous les copropriétaires. Mais si seuls les propriétaires de parkings/garages bénéficient de ces améliorations, ils devront en supporter les frais.

BON À SAVOIR

D'anciens règlements de copropriété, antérieurs à la loi de 1965, peuvent comporter des clauses en contradiction avec les termes de la loi. Quand vous apercevez d'une telle irrégularité, vous pouvez refuser de payer vos charges, à hauteur des tantièmes qui vous sont réclamés, mais à la hauteur de ceux que fixe la loi. Tout bon syndic, constatant l'irrégularité, devrait mettre à l'ordre du jour une modification du règlement de copropriété litigieux. Vous avez également la faculté de saisir le président du tribunal de grande instance statuant en référé (procédure d'urgence), pour demander la mise en conformité de la répartition du règlement de copropriété. Il faut entreprendre, à vos frais avancés, une procédure judiciaire (qui vous sera ensuite remboursée). Attention ! Vous ne pourrez obtenir une indemnisation que si vous démontrez que la répartition illégale a été adoptée dans le but de vous nuire..

La révision de la répartition des charges

La loi de 1965 exige l'unanimité des copropriétaires pour tout cas de révision. Un vote à la majorité simple doit être déclaré nul. La règle contraignante de l'unanimité ne peut être écartée que dans certains cas :

- en cas d'erreur dans le calcul des tantièmes,
- en cas de non-conformité de la répartition des charges avec la loi,
- quand la modification des parties communes ou privatives entraîne celle des charges.

Les recours sont à déposer dans les deux mois de la publication de la modification, auprès du tribunal de grande instance.

Le paiement des charges

Le mode de recouvrement des charges dépend de la nature de ces charges.

Pour ce qui est des dépenses courantes liées à la gestion de la copropriété, l'assemblée générale vote chaque année un budget prévisionnel de charges courantes. En général, les appels de charges concernant ces dépenses sont appelés par le syndic sous forme « d'appel de fonds », chaque 1^{er} jour de trimestre civil. Le montant du trimestre correspond à 1/4 du budget voté. Concernant les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic peut exiger des avances constituées par des provisions spéciales. Ces provisions et appels de fonds seront régularisés lors de l'approbation des comptes, à l'assemblée générale suivante.

Le règlement de copropriété peut prévoir le versement d'une avance constituant une réserve. Elle ne peut pas excéder 1/6^e du budget prévisionnel.

Comment les contester ?

Délai pour agir : vous disposez d'un délai de dix ans pour contester vos charges.

Jurisdiction compétente : c'est le tribunal de grande instance du lieu où se situe l'immeuble. Celui-ci se trouve, soit au palais de justice de votre ville, soit à la préfecture de votre département. Consultez le site www.service-public.gouv.fr

Quelques situations fréquentes

Vous payez en retard, que peut-il vous arriver ?

Vous rencontrez des difficultés passagères,

vos situation financière a changé : ne vous mettez pas en faute en ne réglant pas vos charges de copropriété. Elles seront toujours dues. Si vous êtes de bonne foi, parlez-en avec votre syndic qui pourra vous proposer l'étalement de votre dette ou un plan de financement pour vous en acquitter. Malgré une première relance puis une seconde, vous ne vous êtes toujours pas acquitté des sommes dues ?

Le syndic est en droit de vous mettre en demeure de les régler immédiatement, de vous faire supporter tous les frais liés au recouvrement de votre dette. Sachez également que si les impayés portent sur des appels trimestriels de charges, la mise en demeure restée infructueuse pendant trente jours permet au syndic d'exiger la totalité des provisions dues au titre de l'année.

Un copropriétaire ne paie pas ses charges.

La copropriété doit-elle payer pour lui ?

Il n'y a aucune solidarité de principe entre les copropriétaires. Mais les charges étant dues dans leur globalité, les copropriétaires solvables doivent combler le passif laissé par celui qui tarde à payer. Cette pratique est tellement répandue que de nombreux ouvrages font référence à une obligation de solidarité qui n'a aucune réalité juridique mais dont les effets sont quotidiens. Il en découle l'obligation pour les copropriétaires de subvenir aux défaillances de l'un d'eux, sans limitation. Si un copropriétaire est défaillant, vous pouvez lui accorder des délais de paiement, lui adresser un commandement de payer par huissier de justice, inscrire une hypothèque sur son lot ou faire vendre son lot aux enchères.

Vous achetez un bien. Devez-vous payer les sommes correspondant à des travaux votés avant cet achat ?

Oui. Vous devez payer ces appels de fonds, même si ce n'est pas vous qui avez voté ces travaux. Le vendeur est redevable à votre égard d'une obligation d'information. Au moment de la vente, il doit vous fournir tous les documents nécessaires à un achat éclairé de votre part (procès-verbaux des précédentes assemblées).

BON À SAVOIR

Si vous choisissez de vous passer des services d'un avocat, vous devrez vérifier vous-même la compétence du tribunal, la recevabilité de votre demande, ainsi que son fondement.

Rendez vous au greffe du tribunal pour vous procurer les formulaires vous permettant d'introduire votre demande.