

Appels de fonds et de charges en copropriété

Fiche pratique publié le **02/04/2019**, vu **1056 fois**, Auteur : [LA CHASCUNIÈRE](#)

Un immeuble divisé en lot de copropriété n'appartient pas à une seule et même personne mais à plusieurs copropriétaires distincts qui doivent tous, sans exception, s'acquitter des charges relatives au bâtiment. C'est le syndic de copropriété qui s'occupe des appels de fonds et de charges auprès des copropriétaires.

Pour le bon fonctionnement de l'immeuble au quotidien, mais aussi pour son entretien au fil des années, des apports financiers sont indispensables. C'est le rôle des copropriétaires de les payer, sous la forme de charges. Le montant de ces contributions doit correspondre à la somme nécessaire au [syndic de copropriété](#) pour répondre aux dépenses de l'immeuble et pouvoir ainsi en assurer la gestion financière.

Pour subvenir aux dépenses relatives à la copropriété, le syndic est donc amené à effectuer des appels de fonds concernant les charges générales et les charges spéciales de la [copropriété](#). Ces deux notions distinctes se différencient notamment par des règles de répartition entre les résidents payeurs. Leur distinction est expliquée dans le règlement de copropriété et l'état descriptif de division afin d'éviter les litiges.

Les charges générales concernent :

- ? la conservation de l'immeuble ;
- ? son entretien ;
- ? sa gestion par le syndic de copropriété.

La répartition du montant de ces charges entre les différents copropriétaires se fait au prorata de leurs tantièmes au sein de la copropriété. Par exemple, un copropriétaire dont les tantièmes correspondent à 50 % (millièmes) participera aux charges de la copropriété à hauteur de 5 %.

Les charges spéciales concernent :

- ? le chauffage (si la copropriété ne dispose pas d'un système d'individualisation du chauffage) ;
- ? les frais entraînés par les équipements communs (ascenseur, etc.) ;
- ? les autres services collectifs.

La répartition du montant de ces charges entre les différents copropriétaires se fait en fonction de leur utilité ou non du service. Ainsi, les copropriétaires du rez-de-chaussée n'auront pas à participer aux

dépenses de fonctionnement et d'entretien de l'ascenseur car cet élément d'équipement ne présente, pour leur lot, aucune utilité. De même les copropriétaires de parkings doivent être exonérés des charges concernant les équipements ou les services qui ne présentent aucune utilité pour eux telles que les dépenses relatives aux tapis d'escalier des étages, des vide-ordures ou des antennes collectives...

L'utilité est toujours déterminée par un expert qui définit une grille de répartition des charges

d'équipements communs et de services collectifs.

Pour l'ascenseur, on tient souvent compte de l'étage mais aussi du nombre de personnes susceptibles d'occuper l'appartement, et donc d'utiliser cet équipement. Pour le chauffage, on peut avoir, suivant les copropriétés, une répartition des frais en fonction de la surface ou du volume à chauffer ou encore de la puissance des radiateurs.

Pour ce qui est de l'eau chaude, les immeubles sont généralement équipés de compteurs individuels, ce qui permet de répartir les frais en fonction de la consommation réelle de chaque appartement. En l'absence de compteurs, la répartition de la consommation d'eau chaude s'effectue en fonction des millièmes de chaque lot ou de son « taux d'occupation théorique » défini par le règlement de copropriété.

Le texte de loi définissant le cadre de participation aux charges correspond à la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi du 13 décembre 2000 : « Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. »

Le syndic de copropriété est chargé d'établir un budget annuel prévisionnel afin de prévoir les dépenses générales de la copropriété et préparer les provisions de charges nécessaires à chaque trimestre. Ces provisions de charges sont demandées par le syndic, aux copropriétaires, via l'appel de fonds. Ce budget prévisionnel permet de se rapprocher de la réalité des coûts de fonctionnement de la copropriété pour qu'il n'y ait ensuite besoin que d'ajuster la somme.

- 1) Le syndic de copropriété élabore un budget prévisionnel.
- 2) Il est mis au vote lors d'une assemblée générale.
- 3) L'exercice comptable couvre douze mois (indépendamment de l'année civile).
- 4) Le syndic envoie les quatre appels de fonds avant l'échéance de chaque trimestre.
- 5) Les copropriétaires paient leurs charges avant échéance.
- 6) Le syndic utilise les fonds le trimestre suivant pour payer les charges.
- 7) Au bout de douze mois, à la fin de l'exercice comptable, une [assemblée générale](#) se tient pour l'approbation de l'arrêté des comptes qui consiste à vérifier la régularisation entre les paiements des copropriétaires et les dépenses réelles du syndic.

Le syndic de copropriété s'occupe de la demande d'appel de fonds en envoyant un avis aux copropriétaires par lettre simple. Celle-ci doit être adressée avant la date d'exigibilité qui doit être mentionnée dans l'avis, tout comme la somme dont le copropriétaire est redevable.

Pour calculer le budget annuel prévisionnel, le syndic de copropriété doit notamment prendre en compte le salaire du gardien, des agents de ménages des parties communes, des opérations de maintenance concernant les ascenseurs et autres réparations.

Le syndic de copropriété envoie un appel de fonds une fois par trimestre, soit quatre fois par an. Le budget annuel étant prévu en début d'année, la somme à payer par copropriétaire est lissée sur l'ensemble de l'année. Les copropriétaires procèdent donc à quatre versements de montants égaux au cours de l'année. La régularisation s'effectue au bout de douze mois. Si le budget prévisionnel n'a pas été atteint, le surplus payé est reporté à l'année suivante. Dans le cas inverse, une régularisation des appels de fonds est organisée par le syndic de copropriété et les copropriétaires doivent verser le montant correspondant.

Tous les copropriétaires sont redevables du fonds de roulement. Il s'agit en fait d'une avance permanente de trésorerie pour le bon fonctionnement de la copropriété.

Ce fonds de roulement est indispensable au syndic pour qu'il puisse être réactif en cas de

dépenses non prévues dans le budget prévisionnel. Cela pourra également lui permettre de pallier des charges impayées le temps qu'il mette en place les procédures de recours.

C'est le règlement de copropriété qui définit le montant de ce fonds de roulement. L'assemblée générale peut procéder à un vote pour en modifier le montant. La mise à jour du règlement de copropriété sera alors nécessaire. Lors de l'acquisition de son lot, un copropriétaire avance un fonds de roulement. Il percevra le remboursement de cette somme à la vente de son bien.

Le budget prévisionnel ne prévoit pas les besoins concernant les gros travaux. Ainsi, lorsqu'un ravalement de façade est nécessaire ou que l'isolation du bâtiment doit être refaite, le montant de cet appel de fonds spécifiques doit être voté en assemblée générale. Lors de la réunion, les modalités de l'appel de fonds et la date de paiement seront décidés. C'est l'article 44 du décret du 17 mars 1967 qui définit l'ensemble des dépenses de la copropriété n'entrant pas dans le budget prévisionnel.

Sont concernés :

- les travaux d'entretien de l'immeuble ;
- les travaux de conservation de l'immeuble ;
- les travaux relatifs aux équipements communs ;
- les expertises et les diagnostics ;
- les travaux d'amélioration du bâtiment, etc.

Ne sont pas concernés les travaux de maintenance relatifs aux équipements communs, à l'entretien et à la conservation de l'immeuble.

La personne redevable des appels de fonds est le copropriétaire du lot dans tous les cas de figures, qu'il s'agisse d'un copropriétaire bailleur ou d'un copropriétaire résident. C'est ensuite au copropriétaire bailleur de s'occuper de récupérer les charges récupérables auprès du locataire de son ou de ses logements. Attention toutefois, le locataire ne sera pas nécessairement redevable de toutes les charges.

Le décret n° 87-713 du 26 août 1987 détermine la liste des charges récupérables auprès du locataire.

Lorsqu'un copropriétaire quitte la copropriété et vend son lot, il est redevable des appels de fonds jusqu'à la vente de son lot, même si son bien est inhabité pendant un certain temps. Ainsi, la loi prévoit que le copropriétaire actuel paie tous les appels de fonds reçus avant la date de signature de l'acte authentique de vente. Une fois cette étape passée et le transfert de propriété effectué, c'est alors l'acquéreur, nouveau copropriétaire de l'immeuble qui est redevable des appels de fonds.

Lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires ne paient pas les sommes dues à réception des avis d'appels de fonds, cela peut rapidement poser des problèmes au fonctionnement normal de la copropriété. Une fois le délai imparti dépassé, un copropriétaire non payeur est désigné comme copropriétaire défaillant.

Lorsqu'un copropriétaire dépasse la date limite pour répondre à l'appel de fonds, le syndic pourra procéder aux démarches suivantes jusqu'à obtenir les sommes dues pour payer la part de charges du copropriétaire :

- 1) Envoyer une lettre de relance.
- 2) Envoyer une lettre de mise en demeure avec accusé de réception.
- 3) Attendre qu'un délai de 30 jours se soit écoulé.
- 4) Saisir le tribunal de grande instance.

Suite à un arrêt du 7 septembre 2017 (Cass. civ. 3., 7 septembre 2017, n° 16-18.777), il est prouvé que les autres copropriétaires de l'immeuble peuvent, eux, procéder à une saisie de la justice dès lors que les non-paiements du copropriétaire défaillant leur cause préjudice. Lors de ce cas bien particulier, le bâtiment faisait l'objet d'un arrêté de péril. Dans une telle situation, les résidents ne peuvent plus occuper leur logement et s'ils le louent, les locataires n'ont plus besoin de payer leur loyer.

Tant que tous les copropriétaires n'ont pas répondu à l'appel de fonds, le syndic de copropriété est dans l'impossibilité de procéder au déclenchement des travaux qui permettront de remettre en état l'immeuble. Tous les résidents subissent donc des préjudices du fait que le copropriétaire défaillant ne paie pas sa quote-part de charges.

Pour en savoir plus sur le recouvrement des charges en copropriété lire [cet article](#)

Sources: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroi...>

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroi...>

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroi...>