

PAYER SES CHARGES



Par Thomas DAUBIGNEY
Juriste au cabinet LOGER
Intervenant ICH REUNION

L'obligation de participer aux charges ■

Les copropriétaires sont astreints à des obligations d'ordre pécuniaire se traduisant par l'obligation de participer aux charges de leur copropriété c'est-à-dire les dépenses occasionnées par l'entretien de l'immeuble et la gestion de celui-ci.

La loi distingue deux catégories de charges :

Les charges dites générales visées à l'article 10 alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965 relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes.

Les charges dites spéciales visées à l'article 10 alinéa 1 de la loi du 10 Juillet 1965, entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs.

Le règlement de copropriété doit impérativement fixer la quote-part incombant à chaque lot de copropriété dans chacune des deux catégories de charges : ce sont les fameux tantièmes visés par l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 qui permettent la répartition en pourcentage des droits des copropriétaires sur les parties communes.

Les charges générales ■

Ce sont les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes de l'immeuble :

La conservation comprend les dépenses de réparation, de réfection, de remplacement éventuel des parties communes ou de certains équipements notamment des travaux entrepris sur le gros œuvre, la toiture, l'étanchéité, les façades, les escaliers, la peinture des parties communes, le ravalement...

L'entretien s'entend des dépenses occasionnées par le maintien en bon état des parties communes notamment les contrats d'entretien conclus avec des entreprises spécialisées, l'achat de produits et matériels d'entretien.

L'administration des parties communes regroupe les honoraires du syndic, les frais de fonctionnement du syndicat, les frais de personnel de la copropriété, les impôts et taxes de l'immeuble, les primes d'assurance, les frais de justice occasionnés par une action en demande ou en défense de la copropriété.

Le calcul des quote-parts de charges générales afférentes au lot de copropriété s'établit proportionnellement à la valeur relative des parties privatives du lot par rapport à l'ensemble des dites parties : le notaire lorsqu'il établit le règlement de copropriété dégage la valeur globale de l'immeuble qui sera répartie entre chaque lot en fonction de sa consistance, sa superficie, sa situation dans l'immeuble.

Les charges spéciales ■

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ces charges correspondent notamment aux frais d'entretien et de fonctionnement de l'ascenseur, de l'antenne collective, de la vmc.

La notion d'utilité s'apprécie par référence au lot et c'est une utilité objective : c'est l'utilité que présente l'équipement par rapport au lot qui est apprécié indépendamment de l'usage réellement fait de l'équipement et indépendamment du comportement propre de chaque propriétaire.

Ceci signifie que certains propriétaires peuvent être dispensés de participation à la dépense si leur lot ne bénéficie pas de l'utilité de l'équipement mais ne pourront en aucun cas s'y soustraire si ceux-ci ne veulent pas l'utiliser : le propriétaire d'un logement en rez de chaussée ne paiera pas de charges d'ascenseur si celui-ci ne dessert pas le sous sol mais le propriétaire d'un logement identique au 3ème étage ne pourra se soustraire à son obligation de paiement au motif qu'il n'emprunte que l'escalier.

Les appels de charges ■

Les dépenses prévues au budget prévisionnel, c'est-à-dire les dépenses courantes d'entretien, de fonctionnement et d'administration des parties communes sont appelées aux propriétaires sous forme de provision, généralement trimestrielles.

Le syndic est tenu de convoquer l'assemblée générale de la copropriété dans les six mois de la fin de l'exercice comptable de la copropriété afin que l'assemblée puisse notamment se prononcer sur l'approbation des comptes de la copropriété.

Les charges provisionnelles sont alors régularisées en fonction des dépenses réelles de l'immeuble puisque l'approbation des comptes par l'assemblée va permettre la répartition des dépenses réelles de l'immeuble : cette régularisation va entraîner une imputation en plus ou en moins sur les comptes des copropriétaires en fonction du point de savoir si les dépenses réelles de l'exercice sont supérieures ou non aux provisions appelées sur la période.

Le recouvrement des impayés ■

La trésorerie de la copropriété doit permettre d'acquitter toutes les dépenses nécessaires à l'administration, la conservation et l'entretien de l'immeuble.

Le recouvrement des charges incombe au syndic qui doit se montrer diligent pour recouvrer rapidement les impayés, sauf à engager sa responsabilité à l'égard de la copropriété.

Les provisions pour charges étant exigibles dès leur appel aux copropriétaires, l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 permet au syndic d'adresser aux contrevenants une mise en demeure sous réserve du respect d'un délai raisonnable courant à compter de l'émission de l'appel de fonds : au delà d'un délai de trente jours à compter de cette mise en demeure, les autres provisions non échues du budget prévisionnel deviennent immédiatement exigibles.

Passé ce délai et en l'absence de paiement, le syndic va devoir ester en justice afin d'obtenir la condamnation financière du copropriétaire indélicat auprès du Président du Tribunal de Grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

La loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000 a consacré le principe de l'imputation directe au copropriétaire défaillant des frais nécessaires au recouvrement de la créance justifiée du syndicat.

Les garanties offertes à la copropriété en recouvrement de sa créance seront l'inscription de l'hypothèque légale du syndicat visé par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965, le privilège accordé au bailleur d'immeuble de l'article 2332 du code civil et les garanties résultant des voies d'exécution du droit commun, saisie conservatoire, saisie attribution et saisie vente.