

CHARGES COURANTES DE LA COPROPRIETE

Les exercices de gestion de nos copropriétés courent du **1^{er} octobre de l'année N au 30 septembre de l'année N +1.**

Mécanisme des appels de charges courantes

- 1) Les appels trimestriels de charges de la copropriété** sont basés sur le budget prévisionnel voté en assemblée générale.

Ils correspondent au budget prévisionnel ventilé en fonction des tantièmes de répartition sur chaque lot. Les tantièmes, issus du Règlement Commun de chaque copropriété, sont différents selon les postes budgétaires concernés, par exemple chauffage, ascenseurs, parkings, charges générales.

Après vérification des dépenses de l'exercice budgétaire, par les membres « contrôle des comptes » du conseil syndical, la régularisation entre le budget prévu et les dépenses réalisées fait l'objet **d'un appel de charges de régularisation** (en général en fin d'année). A cette occasion, les m³ d'eau froide et chaude sont facturés au réel des consommations de chaque lot de copropriété au lieu de la moyenne des consommations de l'immeuble appliquée dans les appels de charges trimestriels, d'où parfois une régularisation importante.

Cet exercice budgétaire fait l'objet d'une validation à l'occasion de l'assemblée générale (AG) ordinaire qui suit (en général en début d'année).

Dans l'attente du vote du budget par cette AG, les appels de charges (en général ceux d'octobre et de janvier) sont encore basés sur le budget voté l'année antérieure, afin de permettre d'appeler des charges sans discontinuité. Après le vote du nouveau budget prévisionnel, l'appel suivant prend en compte le redressement, en plus ou en moins, lié à la nouvelle prévision de dépenses (en général : sur l'appel d'avril).

- 2) Appels de charges pour opérations exceptionnelles (= travaux) décidées en AG**

A l'occasion de chaque appel de charges courantes sont ajoutés :

- La provision du Fonds travaux imposée par la loi au taux décidé en AG (en général 5 % mini)

- Les investissements des travaux décidés en assemblée générale avec la répartition des appels sur les trimestres ayant été votés.

3) Outils de calcul des charges

Chaque année, un outil de calcul des charges, correspondant aux différents types de logements, est mis à disposition des copropriétaires sur le site Web de la copropriété.

Il correspond aux appels du budget prévisionnel et des travaux votés en assemblée générale.

Le niveau de détail (découpé en charges annuelle, trimestrielles et mensuelles) est le suivant :

- Appartement
- Chauffage
- Ascenseur
- Eau (il faut dans le formulaire saisir ses propres consommations estimées)
- Parking

4) Lecture des positions de comptes

Les positions de compte individuelles sont consultables sur le site web du syndic ou sur les appels de fonds émis.

La colonne débit correspondant aux appels de charges reprend les différents appels de fonds charges courantes, les travaux décidés en AG et éventuellement des travaux privatifs (réparation trames...)

La colonne crédit correspond aux charges qui ont déjà été réglées.

Un solde positif est un reste dû à régler.

Un solde négatif correspond à un trop payé, en général après régularisation de fin d'année (cas de peu de consommation d'eau par exemple avec des dépenses inférieures au budget voté). Ce solde vient en déduction de l'appel de charges du trimestre suivant.

5) Paiement des charges

Les charges appelées sont exigibles au 1^{er} jour de chaque trimestre, sauf exception. Elles doivent être réglées dans la quinzaine qui suit.

Le paiement des charges s'effectue, soit :

- traditionnellement, par retour du titre de paiement reçu ou par chèque,
- numériquement, par paiement direct sur le site du syndic à chaque trimestre, avec la possibilité d'opter pour un prélèvement automatique (mensuel ou trimestriel) ou un prélèvement spécifique. Ce moyen permet d'éviter des oublis et évite de s'exposer à des retards pénalisés.

6) Gestion des impayés

Si le paiement des charges n'est pas réalisé et vient augmenter la position débitrice du compte individuel, après concertation entre le syndic et la « commission comptes » du conseil syndical, des procédures de rappel, puis de mise en demeure, voire une procédure judiciaire, peuvent être engagées.

La procédure peut aller jusqu'à la mise en vente de biens immobiliers pour purger la dette.

Ces procédures induisent des frais supportés en partie par la copropriété et le copropriétaire concerné.

Pour éviter ces procédures et leurs coûts, il est conseillé de se rapprocher au plus tôt du syndic pour négocier des facilités d'étalement de sa dette en cas de difficultés ponctuelles.

ANNEXES :

Fiche 3.1 Postes budgétaires

Fiche 3.2 Structure budgétaire suivi et contrôle

Fiche 3.3 Indicateurs

Fiche 3.4 Calcul prix ECS

Fiche 3.5 Calcul prix du m³ EF refacturable

Fiche 3.6 Répartition Energies dans les comptes

Fiche 3.7 Contrats hygiène sécurité

Fiche 3.8 Postes de refacturation annuelle

Fiche 3.9 Répartition des compteurs d'eau