



>Charges de l'ascenseur

La quote-part de chaque lot doit être d'autant plus élevée que celui-ci est situé à un étage plus élevé ; les copropriétaires du rez-de-chaussée, pour qui l'utilité de l'ascenseur est nulle, sont exonérés du paiement des charges liées à l'ascenseur.

Charges récupérables

Certaines charges peuvent être récupérées sur les locataires. Que les locaux soient soumis au régime de la loi du 1er septembre 1948 ou qu'ils dépendent du secteur dit "libre", la liste des charges récupérables est fixée par décret.

Les comptes de copropriété indiquent en général aux copropriétaires la liste des charges récupérables applicable à ces locaux.

Les charges de deux immeubles sont rarement comparable.

Une comparaison brute des charges entre deux immeubles n'a, la plupart du temps, aucune signification. Ainsi en est-il du mode de comparaison le plus fréquent, à savoir les charges considérées comme pourcentage du loyer.

>Le montant des charges dépend du confort de l'immeuble de sa qualité et des exigences des copropriétaires

>Entre deux immeubles d'âge et de standing équivalents une comparaison approximative des charges est possible après un décompte systématique des postes correspondants.

>Essayer de comparer les charges de deux immeubles se révèle un art difficile et nécessite une analyse très fine



Un immeuble est une entreprise qui se gère.

>Des règles de bonne utilisation du patrimoine commun ont une incidence directe sur les charges

>Les copropriétaires influent sur le montant des charges par leur politique d'investissements.

>Pour chaque investissement des charges futures de gestion, d'entretien et de réparation sont à prévoir.

>Le rôle du syndic est d'éclairer les choix des copropriétaires.

Quelques conseils

Le montant des charges de copropriété est avant tout fonction des caractéristiques de l'immeuble et de son niveau de confort et d'entretien.

Il est également influencé par l'évolution générale de l'économie nationale et de la politique internationale (fiscalité, charges sociales, énergie, etc.)

Mais la copropriété est une communauté. Elle a comme toute communauté, ses lois ; certaines sont écrites, d'autres, implicites, relèvent du simple savoir-vivre.

Ainsi toute négligence ou insouciance de quelques copropriétaires dans l'utilisation des parties communes entraîne des frais supplémentaires qui sont généralement supportés par l'ensemble.

La formule "les autres paient" est à l'opposé de l'esprit de la copropriété et des intérêts de chacun.



Géomètres Experts associés

56bis, Mail François Mitterrand - CS 71229 - 35012 RENNES CEDEX

Tél. 02.23.480.460 – Fax 02.23.480.459

Site internet: www.bgm-immobilier.com

Document réalisé par BGM en partenariat avec l'Union des Syndicats de l'Immobilier.



Votre syndic vous informe.

Les Charges Ce que tout copropriétaire doit connaître!

Administration
de Biens

Gestion Locative
Syndic de copropriété



BGM est membre de l'Union des Syndicats de l'Immobilier.

Les différents types de charges

Les charges d'un immeuble peuvent se répartir en trois catégories : charges de base, charges d'entretien et de réparation, charges d'investissement.

>Les charges de bases

Ce sont par exemple les impôts, les taxes, les assurances, les honoraires de syndic et de l'architecte chargé de l'entretien, les frais de chauffage, d'éclairage et de nettoyage, l'inspection et l'entretien de l'ascenseur : les frais de gardiennage, etc.

Le montant de ces charges ne peut varier que d'une manière relativement limitée.

>Les charges d'entretien et de réparation

Ces charges concernent par exemple les toitures, les espaces verts, les piscines, les poubelles, les vide-ordures, les adoucisseurs d'eau, l'installation électrique.

Les copropriétaires ont ici une plus grande liberté d'action :

ils peuvent choisir ou non de bien entretenir leur immeuble. Il est sage que la copropriété établisse un budget annuel d'entretien qui permette un entretien régulier et diminue les risques ultérieurs de grosses réparations coûteuses.

>Les charges d'investissement

Ils ne dépendent que des décisions prises par la copropriété installer ou non un ascenseur, poser ou non un tapis, améliorer la décoration de l'entrée, etc. Ces investissements correspondent en fait à un confort supplémentaire. Il faut savoir que, une fois effectués, ils entraîneront par la suite de nouvelles charges régulières (entretien de l'ascenseur, nettoyage des tapis, etc.

).

Comment sont réparties les charges entre les copropriétaires

La répartition des charges entre les copropriétaires est réglée à deux niveaux et par deux textes différents :

la loi établit le principe du mode de répartition, le règlement de copropriété en assure les modalités d'application.

Le règlement de copropriété établit pour chaque lot particulier sa valeur en tantièmes en fonction de trois critères :

- superficie
- consistance (surface habitable, nombre de pièces habitables, pièces de service, dépendances, dégagements)
- situation (vue, ensoleillement, tranquillité).

>Répartition au prorata des tantièmes

Les charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes (éclairage, nettoyage, réparations, impôts, taxes, assurances, honoraires du syndic et de l'architecte, salaire du concierge, dératification, etc.) se répartissent, selon la loi, proportionnellement aux tantièmes de copropriété.

>Répartition en fonction de l'utilité

Les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun (Ascenseur, chauffage central collectif, eau, escalier, antennes collectives, etc.) se répartissent selon le critère d'utilité.

Il s'agit ici du potentiel d'utilité que présentent les services et les éléments à l'égard de chaque lot et non de leur utilisation effective.

Les tantièmes sont également appelés "millièmes" de copropriété, la base de répartition étant souvent calculée sur mille tantièmes.

Exemples de charges se répartissant en fonction de l'utilité

► Charges de chauffage central collectif

Elles constituent souvent le poste de dépenses n° 1 d'une copropriété. Qu'il occupe son appartement ou pas, le copropriétaire ne peut se soustraire aux frais collectifs pour cet équipement commun. Sa quote-part de charges de chauffage peut être établie d'après la surface de chauffe (taille) des radiateurs utilisés dans chaque appartement, ou d'après le volume chauffé.

Avantages : comptabilité simple et contrôle facile par les membres des conseils syndicaux.

La répartition peut également se faire en partie d'après les indications fournies par des compteurs de calories ou des répartiteurs évaporateurs.

► Charges liées aux antennes collectives ou au câble

En installant une antenne collective (hertzienne ou satellite) ou en se raccordant au réseau câblé de télévision lorsqu'il existe, on évite souvent une détérioration de la toiture par le foisonnement d'antennes individuelles. Si le règlement est muet sur ce point, l'assemblée générale de la copropriété peut à la majorité absolue des voix décider l'installation d'une antenne collective ou le raccordement à un réseau câblé. La répartition des frais d'installation et d'entretien est fixée à la même majorité.

► Charges d'eau chaude et d'eau froide

Les frais d'eau froide et d'eau chaude collectives peuvent être répartis en fonction des tantièmes de charges.

La copropriété peut également décider de la pose de compteurs individuels d'eau froide. La décision doit se prendre à la majorité de l'article 25 (m) de la loi du 10 juillet 1965. L'étude doit être menée de façon très attentive car les économies potentielles peuvent être largement compensées par les dépenses dues à un nombre de colonnes montantes élevé ou par le montant des travaux de pose en raison d'installations.