

LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

La crise économique a conduit les professionnels et les copropriétaires à se pencher depuis plusieurs années sur la question des charges de copropriété.

Cette fiche consacrée aux charges, complète celle traitant des parties privatives.

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.

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, salaire du concierge, dératissage, etc.) se répartissent, selon la loi, proportionnellement aux tantièmes de copropriété.

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).

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

RÉPARTITION EN FONCTION DE L'UTILITÉ

Les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun** 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.

**Ascenseur, chauffage central collectif, eau, escalier, antennes collectives, etc.

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 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 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 souvent nulle, sont généralement exonérés du paiement des charges liées à l'ascenseur.

EXEMPLES DE CHARGES SE RÉPARTISSANT EN FONCTION DES TANTIÈMES

Charges d'eau froide

Les frais d'eau froide collective 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 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 encastrées dans les immeubles modernes.

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 COMPARABLES

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

L'évolution des techniques de construction et des exigences en matière de confort fait apparaître des différences considérables de qualité entre immeubles anciens et neufs, différences qui se reflètent tout naturellement dans le montant respectif des charges. Ceci est d'autant plus vrai que le confort de chaque lot est de plus en plus centralisé, c'est-à-dire assuré par l'immeuble en tant que collectivité (chauffage, eau chaude, vide-ordures, etc.).

ENTRE DEUX IMMEUBLES D'ÂGE ET STANDING ÉQUIVALENTS, UNE COMPARAISON APPROXIMATIVE DES CHARGES EST POSSIBLE APRÈS UN DÉCOMPTE SYSTÉMATIQUE DES POSTES CORRESPONDANTS

Un exemple suffit pour illustrer ce procédé : le chauffage est-il inclus dans les charges des deux immeubles objets de la comparaison ? S'il l'est pour l'immeuble X, mais pas pour l'immeuble Y, il est évident que les charges de ce dernier doivent être, toutes autres choses restant égales, sensiblement moins élevées que celles de l'immeuble X.

ESSAYER DE COMPARER LES CHARGES DE DEUX IMMEUBLES SE RÉVÈLE UN ART TRÈS DIFFICILE ET NÉCESSITE UNE ANALYSE TRÈS FINE

Un exemple. L'immeuble A : tapis dans l'escalier, bacs à fleurs dans l'entrée, espace vert avec terrain de jeux, piscine sur le toit, isolation thermique excellente, chauffage central collectif. Dans l'immeuble B tout cela manque. Même dans le cas de deux immeubles dotés du même confort ou des mêmes éléments d'équipement, la structure des charges peut être radicalement différente, en fonction du choix de la copropriété : teneur du contrat d'assurances, politique d'entretien, nature des contrats de maintenance (minimum ou étendu), etc.

La comparaison entre deux immeubles ne peut donc valablement se faire qu'en disposant de l'ensemble des données qui leur sont propres.

UN IMMEUBLE EST UNE ENTREPRISE QUI SE GÈRE

Qui dit entreprise dit gestion, investissements, liberté d'intervention, bref une politique d'ensemble dont un des objectifs est de conserver et de faire fructifier un patrimoine. Un immeuble en copropriété, vu sous cet angle, exige de ses copropriétaires des qualités et des initiatives semblables à celles qu'exige de son conseil d'administration une entreprise.

Les copropriétaires dans leur ensemble sont soumis à certaines contraintes légales, à certaines dépenses obligatoires et aux fluctuations de l'économie sur lesquelles ils n'ont pas de prise.

Ils détiennent néanmoins un important pouvoir de décision et une grande liberté de choix. Ce pouvoir leur permet de déterminer une politique globale pour leur immeuble et, par conséquent, d'influer sur le montant des charges.

DES RÈGLES DE BONNE UTILISATION DU PATRIMOINE COMMUN ONT UNE INCIDENCE DIRECTE SUR LES CHARGES

La décision d'entretenir régulièrement l'immeuble, permet d'éviter des réparations hâtives et coûteuses ; si des objets volumineux ne sont pas jetés dans les vide-ordures, leur débouchage n'est pas aussi souvent nécessaire.

LES COPROPRIÉTAIRES INFLUENT SUR LE MONTANT DES CHARGES PAR LEUR POLITIQUE D'INVESTISSEMENTS

Chaque fois que les copropriétaires décident d'augmenter le confort de leur immeuble, cette décision se traduit par un investissement, donc par une augmentation immédiate des charges.

POUR CHAQUE INVESTISSEMENT, DES CHARGES FUTURES DE GESTION, D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION SONT À PRÉVOIR

Au delà de l'investissement immédiat que représente un nouvel élément de confort (installation d'un ascenseur par exemple), de nouvelles charges sont à envisager de façon systématique pour l'avenir : des inspections régulières de sécurité sont obligatoires, l'entretien également. Pour être en mesure de mener une bonne politique, il est par conséquent essentiel de connaître et de tenir compte de ses implications à long terme.

LE RÔLE DU SYNDIC EST D'ÉCLAIRCIR LES CHOIX DES COPROPRIÉTAIRES

Seuls les copropriétaires sont habilités à décider, ce qui implique qu'ils doivent assumer la responsabilité de la décision prise en commun et de ses conséquences. Toutefois, il est de leur intérêt de profiter de la compétence et de l'expérience du syndic qui peut utilement les conseiller.