



COMPRENDRE SON APPEL DE FONDS ET SA REGULARISATION DE CHARGES



Devenir copropriétaire, ça s'apprend !



Devenir copropriétaire, ça s'apprend :
Un copropriétaire averti en vaut 2 !



**LE FONCTIONNEMENT FINANCIER
EN COPROPRIETE**

Sommaire

INTRODUCTION :

Le syndicat des copropriétaires

Les organes de gestion de la copropriété

PARTIE I. L'OBLIGATION DE PAIEMENT DES CHARGES

1.1 Le paiement des charges par les copropriétaires

1.2 Les procédures judiciaires en cas d'impayés de charges

1.3 Les conséquences d'un manque de suivi des impayés de charges

PARTIE II. LA NOTION DES CHARGES

1. Définition des charges en copropriété

2. Les catégories de charges

3. Le règlement de copropriété

4. Les tantièmes ou les millièmes

5. Exemple de clés de répartition en fonction du type de charges

PARTIE III. LES PROVISIONS AU TITRE DU BUDGET ET APPELS DE FONDS EXCEPTIONNELS

1. Les textes de la loi du 10 juillet 1965

2. Distinction entre les charges et les travaux

3. Notions comptables en copropriété

4. Le vote du budget prévisionnel

5. Les appels de fonds exceptionnels et les appels de fonds travaux

6. Les avances

7. Vendeur/Acquéreur: obligations?

PARTIE IV. COMMENT LIRE UN APPEL DE FONDS ET UN EXTRAIT DE COMPTE COPROPRIÉTAIRE

1. Comprendre son appels de fonds

2. Comprend le compte individuel de charges d'un copropriétaire et la régularisation individuelle

PARTIE V : L'APPROBATION DES COMPTES EN AG

Conclusion et coordonnées de l'ARC

Introduction : Le syndicat des copropriétaires



La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile ([article 14 de la loi du 10 juillet 1965](#)).

- Cela signifie que le syndicat peut agir en justice et être poursuivi en justice.
- Le SDC a pour objet la **conservation et l'amélioration de l'immeuble** ainsi que l'administration des parties communes.
- Il est donc **responsable des dommages causés** aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes. *Ex: vote de travaux*

Pour bien fonctionner la gouvernance du syndicat des copropriétaires repose sur 3 organes de gestion

Introduction : Le syndicat des copropriétaires

Les organes de gestion de la copropriété

L'assemblée générale c'est le «pouvoir»

- Toutes les décisions sont obligatoirement prises en AG
- Dans tout syndicat de copropriété, « *il est tenu, **au moins une fois chaque année**, une assemblée générale des copropriétaires* » (article 7 du décret 17 mars 1967).
- L'assemblée générale des copropriétaires appelée à **voter le budget prévisionnel** est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent (*et non pour approuver les comptes, même si cela est fortement recommandé*).

Le syndic c'est le «mandataire»

- Il est le gestionnaire de la copropriété et il l'a représente vis-à-vis des tiers
- Il a la charge de la bonne gestion et conservation de l'immeuble, il doit exécuter les décisions d'AG
- Tenir une comptabilité
- Agir en justice au nom et pour le compte de la copropriété
- Son mandat de syndic est approuvé sur la base du contrat type de syndic présenté dans l'ordre du jour de l'assemblée générale (obligatoire depuis la loi Alur)

Le conseil syndical c'est la «pièce maîtresse»

- Il représentent les copropriétaires
 - Assiste le syndic et contrôle sa gestion : c'est un contre pouvoir
- Facilite la transmission d'informations entre les copropriétaires et le syndic

Partie I L'obligation de paiement des charges



1. Le paiement des charges par les copropriétaires
2. Les procédures judiciaires en cas d'impayés de charges
3. Les conséquences d'un manque de suivi des impayés de charges

Partie I L'obligation de paiement des charges

1.1 Le paiement des charges par les copropriétaires



Article 10 loi du 10 juillet 1965 :

Il régit l'obligation faite aux copropriétaires de participer aux charges et aux appels de fonds exceptionnels :

« Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées ».

*Ils sont tenus de participer aux **charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales**, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1 la cotisation prévue au même article, **proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5...**»*

1.2 Les procédures judiciaires en cas d'impayés de charges

- ❑ Les appels de fonds sont exigibles le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.
En cas de non paiement, le syndic peut engager une procédure amiable ou judiciaire.
- ❑ Conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967 : le syndic n'a pas besoin de décisions d'AG pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée (à l'exception de la saisie immobilière).

Le paiement des charges et des appels de fonds travaux permettent d'assurer l'entretien et la conservation de mon immeuble...



1.3 Les conséquences d'un manque de suivi des impayés de charges

- ☐ Une augmentation de charges qui entraînera de nouveaux impayés de charges ;
- ☐ Des créances irrécouvrables supportées par le SDC lors des saisies immobilières ;
- ☐ Un manque de trésorerie (retard ou non paiement des prestataires et des fournisseurs) ;
- ☐ Incapacité à réaliser les travaux ;
- ☐ Des frais de procédure rejetés par les tribunaux restants à la charge du SDC ;
- ☐ **Un endettement du SDC (plus de 15% ou 25%) alerte article 29-1 A dite procédure d'alerte**
- ☐ Procédures de recouvrement inadaptées et coûteuses ;
- ☐ Désertion et désintéressement des copropriétaires au profit de marchands de sommeil

Partie II La notion des charges



1. Définition des charges en copropriété
2. Les catégories de charges
3. Le règlement de copropriété
4. Les tantièmes ou les millièmes
5. Exemple de clés de répartition en fonction du type de charges

Partie II La notion des charges

2.1 Définition des charges en copropriété

- ❑ Les charges de copropriété sont les dépenses courantes que doivent payer collectivement les copropriétaires.
- ❑ Il y a 2 grandes catégories de charges :
 - *Les charges générales relatives à l'administration, la conservation et l'entretien des parties communes,*
 - *Les charges particulières qui sont induites par des services collectifs et équipements communs.*



2.2 Les catégories de charges

❑ Charges générales :

- L'administration de l'immeuble, par exemple: honoraires du syndic, frais de tenue des assemblées générales...

Tous les copropriétaires doivent participer au paiement des charges générales à hauteur de leur quote-part, même si la dépense ne présente aucune utilité directe pour leur logement.

❑ Les charges particulières concernent les frais liés aux :

- Equipements communs, par exemple : entretien de la chaudière collective, de l'ascenseur, installation d'une antenne de télévision...Ces charges sont payées en fonction de l'utilité objective.
- Charges « individuelles » (compteurs divisionnaires). Si l'eau chaude sanitaire est collective et il existe des compteurs divisionnaires qu'il faut relever pour déterminer le volume d'eau à facturer à chacun.



2.3 Le règlement de copropriété

- ❑ Il est obligatoire et constitutif de la copropriété.
- ❑ Il définit :
 - ✓ les droits et obligations des copropriétaires,
 - ✓ la « destination de l'immeuble » : habitation, mixte,
 - ✓ les parties communes et les parties privatives : répartition des tantièmes attachés à chaque lot (dans l'état descriptif de division),
 - ✓ **les modalités de répartition des charges,**
 - ✓ Etc.

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division sont donc des documents obligatoires qui définissent l'usage des parties communes et les règles spécifiques de la gestion de la copropriété.

Vous devez absolument respecter les clauses de celui-ci, sous peine de sanction judiciaire.

Partie II La notion des charges

2.3 Modèle de règlement de Copropriété

II - Les charges communes

La répartition des charges communes

Conformément à la loi concernant la copropriété, l'entretien, la réparation et l'administration des espaces communs, ainsi que tous les autres besoins communs sont à la charge des copropriétaires.

Sont considérés comme des frais d'entretien et de conservation :

- les frais liés aux réparations et à l'entretien (éclairage, achat poubelles) ;
- les frais liés à la reconstruction de l'immeuble et des parties communes ;
- les frais liés au ravalement des façades.

Sont considérés comme des frais d'administration :

- les impôts et taxes ayant trait à l'immeuble ;
- les dépenses engagées pour le fonctionnement du syndicat ;
- les honoraires du syndic ;
- les primes d'assurances ;
- le salaire du concierge ou personnel d'entretien.

Entre outre, certaines charges peuvent émaner de l'entretien et du fonctionnement de services collectifs et d'éléments d'équipement communs. Ces charges sont afférentes :

- A l'ascenseur pour lequel les charges se répartissent sur l'ensemble des copropriétaires, à l'exclusion de ceux occupant le rez-de-chaussée. Le barème prévoit une répartition progressive comme suit :
 - 1er étage, lot 1 :
 - 1er étage, lot 2 :
 - etc.
 - 2ème étage, lot 1 :
 - 2ème étage, lot 2 :

← Définit ce qu'on appelle les charges communes

← Liste les frais d'entretien et de conservation

← Liste les frais d'administration

Liste les éléments d'équipement

Partie II La notion des charges

Charges communes générales

C) Services communs à l'ensemble :

Les honoraires du Syndic et les frais nécessités pour le fonctionnement du Syndicat ;

Les honoraires de l'Architecte pour l'entretien des parties communes de l'immeuble ;

Les rémunérations aux personnes de service chargées du nettoyage ou de l'entretien des parties communes ; les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations ;

Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif ;

Les frais du tout-à-l'égout ;

Les primes d'assurance contre l'incendie de l'immeuble, contre les accidents et autres risques ;

Les antennes T.V. ;

L'entretien de la loge du gardien.

Article 4 - REPARTITION :

Conformément à l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, les charges sus-désignées seront réparties, savoir :

- Celles désignées sous les lettres A et C seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot, soit d'après les tantièmes généraux ;
- Et celles désignées sous la lettre B d'entretien et de réparation afférentes à chacun des bâtiments, seront réparties entre les copropriétaires respectifs de chacun desdits bâtiments, dans la proportion des tantièmes particuliers de parties communes de ces bâtiments qui sont affectées à chaque lot, dans le tableau récapitulatif ci-dessus.

Charges particulières concernant les éléments d'équipement

Section 2

CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUNS

Conformément à l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, complété par l'article 1er du décret du 17 Mars 1967, les copropriétaires seront tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments communs, en fonction de l'utilité que ces services et équipements présentent à l'égard de chacun.

Article 5 - CHARGES D'ENTRETIEN DES ASCENSEURS ET ESCALIERS :

Les charges d'entretien et de réparation des ascenseurs et escaliers seront réparties entre les différents copropriétaires conformément aux tableaux récapitulatifs ci-après.

Article 6 - CHARGES D'ENTRETIEN DES VIDE-ORDURES :

Les charges d'entretien des vide-ordures seront réparties entre les différents copropriétaires dans les mêmes proportions que les charges d'ascenseurs, conformément donc au tableau récapitulatif ci-après.

Article 7 - CHARGES D'EAU CHAUDE ET FROIDE :

Par suite de l'existence de compteurs individuels d'eau froide dans chaque appartement, les charges de consommation d'eau seront considérées comme des charges individuelles.

La consommation d'eau pour l'entretien des espaces verts et des parties communes sera répartie entre les copropriétaires en fonction des millièmes généraux de copropriété.

Article 8 - CHARGES D'ELECTRICITE :

Par suite de l'existence de compteurs individuels d'électricité dans chaque appartement, les charges de consommation d'électricité seront considérées comme des charges individuelles.

Toutefois, en ce qui concerne le Bâtiment "F" à usage de parkings, il existe un compteur commun pour tout le bâtiment, dont la répartition de la consommation se fera entre les copropriétaires des différents lots de ce bâtiment.

Il existe également un compteur commun pour l'éclairage extérieur dont la répartition de la consommation se fera entre tous les copropriétaires en fonction des tantièmes généraux de copropriété.

Partie II La notion des charges

2.3 Exemple : état descriptif de division (suite)

Exemple A

N°s des LOTS	Bât.	Esc.	Situation	DESIGNATION	10.000° Part.	100.000° Généraux
1	A	1	R.C.	Accès porte gauche du hall commun à un appartement comprenant : une entrée, une cuisine, trois chambres, un séjour, une salle de bains, un W.C., un rangement, un dégagement, un placard, une terrasse.	680	1.763
2	A	1	R.C.	Accès porte face gauche au hall commun à un appartement comprenant : une entrée, une cuisine, deux chambres, un séjour, une salle de bains, un W.C., un dressing, un dégagement, une terrasse.	664	1.722
3	A	1	R.C.	Accès porte droite au hall commun à un appartement comprenant : une entrée, une cuisine, une chambre, un séjour, une salle de bains, un W.C., un dégagement, un placard, une terrasse.	454	1.176
4	A	1	1er	Accès porte gauche au palier commun à un appartement comprenant : une entrée, une cuisine, quatre chambres, un séjour, une salle de bains, un W.C., une toilette, un dégagement, un placard, une terrasse.	722	1.871
5	A	1	1er	Accès porte face gauche au palier commun à un appartement comprenant : une entrée, une cuisine, deux chambres, un séjour, une salle de bains, un W.C., un dressing, un dégagement, deux terrasses.	613	1.590
6	A	1	1er	Accès porte droite au palier commun à un appartement comprenant : une entrée, une cuisine, trois chambres, un séjour, une salle de bains, un W.C., un dégagement, un placard, deux terrasses.	657	1.704

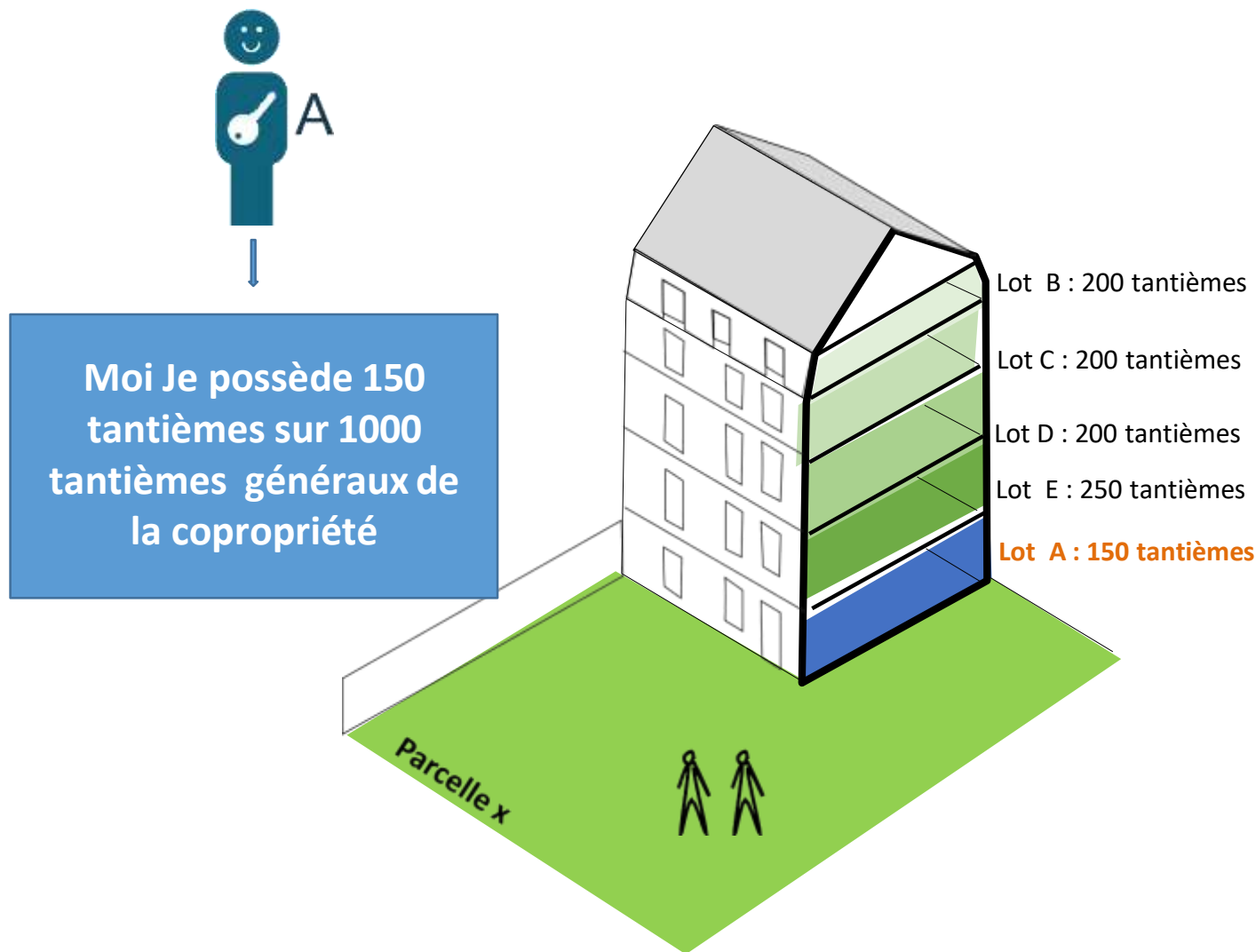
→ L'EDD permet de définir la quote-part des parties communes attachée à un lot privatif. Cette quote-part détermine la répartition des charges en fonction des tantièmes ou millièmes.

Exemple B

<u>LOT n° 95 :</u> <i>WILLIE</i> Un studio type I du plan. Et les trois cent quatre vingt/vingt millièmes des parties communes générales, ci,.....	380/20.000
<u>LOT n° 96 :</u> <i>CHARBON</i> deux pièces type 2 du plan. Et les six cent soixante dix/vingt millièmes des parties communes générales, ci,.....	670/20.000
<u>LOT n° 97 :</u> <i>KEVIN</i> Un studio type 3 du plan. Et les quatre cent trente/vingt millièmes des parties communes générales, ci,.....	430/20.000
<u>LOT n° 98 :</u> <i>JENNY</i> Un studio type 4 du plan. Et les trois cent soixante dix/vingt millièmes des parties communes générales, ci,.....	370/20.000

Partie II La notion des charges

2.4 Les tantièmes ou les millièmes



- Les millièmes ou tantièmes correspondent à une proportion de la copropriété attribuée à chaque copropriétaire en fonction de l'importance de son bien privatif.
- 4 critères pour déterminer vos tantièmes ou millièmes :
 - ✓ **La nature du lot** : un appartement représente plus de tantièmes qu'une annexe, telle qu'un garage ou un grenier.
 - ✓ **La surface habitable** :
 - ✓ **Le niveau de confort** : les lots dotés de jardin, terrasse ou balcon ont des tantièmes plus élevés qu'un appartement identique mais dépourvu de ces prestations.
 - ✓ **La situation du lot** : un appartement situé en étage est plus valorisé qu'un appartement en rez-de-chaussée par exemple.

Partie II La notion des charges

2.5 Exemple de clés de répartition en fonction du type de charges

Exemple d'un appel de fonds d'un copropriétaire qui détaille les clés de charges

Nature de l'appel	Montant	Tantièmes		Quote-part
		Totaux	Individuels	
01 CHARGES COMMUNES	195 743,00	50000	78	305,36
60 CHARGES CHAUFFAGE	139 039,75	30000	49	227,10
53 CHARGES ASCENSEUR -A3-	2 120,00	5000	16	6,78
13 CHARGES TOUR A3	10 682,50	8446	75	94,86
08 COMPTEURS EAU CHAUDE	7 079,75	815	2	17,37
01 FDS PREV.TVX RES.8 AG2010	25 000,00	50000	78	39,00
Total de l'appel :				690,47
Votre Comptable: PASCALE ZINCK				

Charges communes = honoraires de syndic, frais AG, gardien, taxe sur les ordures ménagères et taxe foncière, assurance, etc.)

Charges chauffage = énergie + contrat de maintenance de la chaufferie

Charges ascenseurs = par bâtiment : contrat d'entretien des ascenseurs, électricité liée au fonctionnement des ascenseurs, abonnement + communication des lignes téléphoniques dédiées aux ascenseurs.

Charges bâtiment : nettoyage des locaux, électricité, petites réparations, maintenance des colonnes de gaz montantes, etc.

Charges compteurs d'eau (froide et chaude) = entretien des compteurs divisionnaires

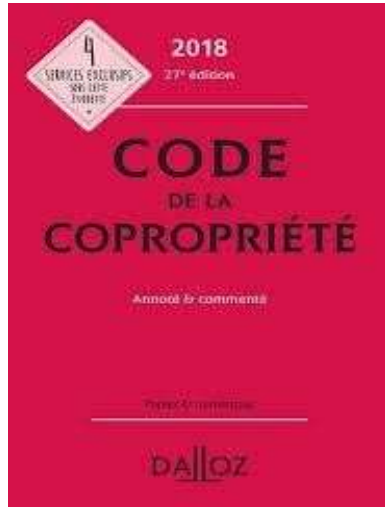
Partie III Les provisions au titre du budget et appels de fonds exceptionnels



1. Les textes de la loi du 10 juillet 1965
2. Distinction entre les charges et les travaux
3. Notions comptables en copropriété
4. Le vote du budget prévisionnel
5. Les appels de fonds exceptionnels et les appels de fonds travaux
6. Les avances
7. Vendeur/acquéreur : quelles obligations ?

Partie III Les provisions au titre du budget et appels de fonds exceptionnels

1. Les textes de la loi du 10 juillet 1965

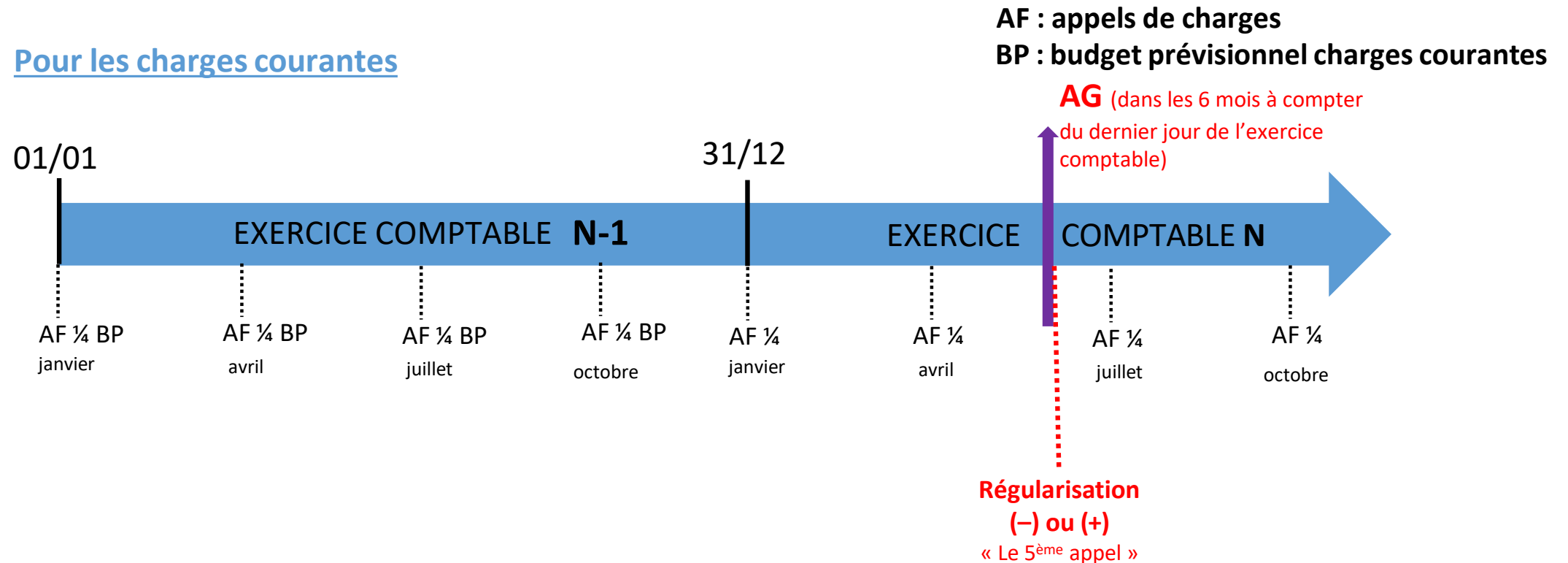


- ☐ **Article 14-1 I:** Vote du budget prévisionnel et de son échéancier
- ☐ **Article 14-1 II:** Appel de fonds travaux et le fonds travaux obligatoire / et opérations exceptionnelles.
- ☐ **Les avances sont définies par l'article 45-1 alinéa 2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.** Les avances sont des fonds versés par les copropriétaires, destinés à constituer des réserves ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux. Ces avances sont remboursables au copropriétaire vendeur.

Partie III Les provisions au titre du budget et appels de fonds exceptionnels

3.3 Notions comptables en copropriété

☐ Pour les charges courantes



☐ Pour les charges exceptionnelles c'est le même principe :

- Vote en AG pour « ouvrir comptablement » dont le vote du financement
- Clôture en AG pour solder la campagne dont vote de la régularisation (-) ou (+)

Partie III Les provisions au titre du budget et appels de fonds exceptionnels

3.4 Le vote du budget prévisionnel

En copropriété, chaque année, lors de l'AG, on vote pour un budget prévisionnel qui «prévoit», comme son nom l'indique, **les dépenses de l'année suivante pour la copropriété.**

Article 14-1 I de la loi du 10 juillet 1965 dit que : « Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. **L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent** ».

❑ Le syndic **DOIT** établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical (article 18 de la loi du 10/07/65).

➤ **Ce budget sera ensuite soumis à l'approbation des comptes par les copropriétaires en AG.**

➤ **Conseil syndical, préparez votre budget avec sérieux :**

- Pourquoi ?

- Un budget **déficitaire** = régularisation de charges importantes ;

- Un budget **excédentaire** = provisions trop lourdes

❑ Appels de fonds trimestriels (article 14-1 I de la loi du 10 juillet 1965)

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Partie III Les provisions au titre du budget et appels de fonds exceptionnels

3.5 Les appels de fonds exceptionnels et les appels de fonds travaux

Les appels de fonds exceptionnels sont en plus des charges courantes

Les Appels de fonds exceptionnels et les appels de fonds travaux prévus à l'article 14-1 II de la loi du 10 juillet 1965 doivent obligatoirement être votés en AG.

Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

Exemple de travaux proposés à l'AGE

Travaux de raccordement au chauffage urbain

Travaux d'urgences (BEA, travaux de réfection des voies pompiers ...)

Travaux d'ascenseur



Partie III Les provisions au titre du budget et appels de fonds exceptionnels

3.6 Les avances

❑ Exemple d'un appel de fonds

QUOTE-PART SUR AVANCES	
Autres avances	186,50
Avances de trésorerie (réserves)	738,37
Avances travaux article 18 alinéa 6	262,28
TOTAL AVANCES EN COURS	1 187,15

Article 45-1 modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 – art 38.

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat et elles ne sont pas remboursables.

Autres avances

Par exemple : avance dite de solidarité (en cas d'impayés pour payer les fournisseurs)

L'avance de trésorerie

(ou fonds de roulement) ne doit pas dépasser 1/6 du Budget prévisionnel ; Son montant peut donc être revu chaque année et voté en AG.

L'avance travaux = avance pour travaux non encore votés en assemblée générale

Les avances sont remboursables en cas de vente .

Attention !

Depuis le 1er janvier 2017, le fonds travaux ALUR est obligatoire . Ce fonds ne sera pas restitué aux copropriétaires lors d'une vente, car il est rattaché au lot.

Il est à différencier de l'avance travaux qui n'est plus obligatoirement inscrite à l'ODJ depuis le 1^{er} janvier 2017

Partie III Les provisions au titre du budget et appels de fonds exceptionnels

Type d'appel	Origine/source	Pour qui / quand?
Charges courantes article 14-1.I de loi du 10 juillet 1965 Article 14-1II de la loi du 10 juillet 1965	Article 14-1- I.- Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel Article 14-1 II.- Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses du syndicat pour travaux, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.	<i>le premier jour de chaque trimestre</i> ou Exigibles selon un calendrier établi en assemblée générale. Exigibles selon le calendrier défini en assemblée générale.
Régularisations (appels de charges et travaux) via une décision d'AG	Exigibles uniquement après l'approbation des comptes en assemblée générale.	Exigible auprès des copropriétaires après l'approbation des comptes.
Avances (de trésorerie, de solidarité, etc...) – prévues par le RCP ou vote AG	Votée(s) en assemblée générale. Cette avance ne doit pas dépasser 1/6e du montant du budget prévisionnel (cela correspond à 2 mois de budget).	Exigibles selon le calendrier défini en assemblée générale. Restituables au copropriétaire vendeur.

Partie III. Les provisions au titre du budget et appels de fonds exceptionnels

3.7 Vendeur /acquéreur : quelles obligations ?

- [Article 6-2](#)

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

- [Article 6-3](#)

convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.



Partie IV. Comment lire un appel de fonds et un extrait individuel de compte copropriétaire



1. Comprendre son appels de fonds
2. Comprend le compte individuel de charges d'un copropriétaire et la régularisation individuelle

Partie IV. Comment lire un appel de fonds et un extrait individuel de compte copropriétaire

4.1 Comprendre son appels de fonds

Poste à répartir : C'est l'intitulé de la dépense. Il définit le type de charge et la clé utilisée.

Total : montant de la dépense en euros.

Base : nombre de tantièmes totaux pour la clé de charge.

Tantièmes : le nombre de tantièmes du lot privatif.

Quote-part : montant de la dépense calculé pour le lot privatif.

Elle est calculée ainsi : (total de la dépense / base) x tantièmes du lot.

Soit ici ; $(66\ 287,50 / 100\ 000) \times 400 = 265,15 \text{ €}$.

N° de lot : désigne le lot privatif concerné

	Postes à répartir	Total	Base	Tantièmes	Quote-part
0299	Appartement Escalier: 11 Etage: 4F Porte: 104 CHARGES COMMUNES GENERALES BAT D CHARGES ESC 11	66287.50 275.00 137.50	100000 10000 1000	400 280 56	265.15 7.70 7.70
	TOTAL DU LOT DONT TVA				280.55 13.30
0329	Cave Escalier: 11 Etage: Sous Sol Porte: 29 CHARGES COMMUNES GENERALES BAT D CHARGES ESC 11	66287.50 275.00 137.50	100000 10000 1000	30 28 5	19.89 0.77 0.69
	TOTAL DU LOT DONT TVA				21.35 1.05

Montant de l'appel de fonds 301.90 €

Montant de l'appel de fonds : C'est la somme à payer pour cet appel de charges.

Etat de votre compte : C'est un récapitulatif des mouvements du compte

Dépenses : sommes appelées au titre des appels de charges.

Versements : sommes versées par le copropriétaire.

RECAPITULATIF		ETAT DE VOTRE COMPTE		Dépenses	Versements
Réserve	489.36	Solde au 02/07/2019		536.67	
Avances	77.09	02/07/2019 Votre cheque 7801031			536.67
Appel HT	287.55	TOTAL DES MOUVEMENTS SUR LA PERIODE		536.67	536.67
TVA/Appel	14.35	SOLDE CREDITEUR			0.00
Appel TTC	301.90	MONTANT DE VOTRE APPEL		301.90	
		TOTAL A PAYER		301.90	

Partie IV. Comment lire un appel de fonds et un extrait individuel de compte copropriétaire



01/01/2024

APPEL PROVISIONS 1er TRIM 2024
Consultez votre compte sur : <https://aja.egestion.immo>
Identifiant web :

APPEL DE PROVISIONS

BAT 20

LOT	BAT.	ESC.	ETG.	TYPE	TANT.GENE.	QTE PART
	D	-3	-1	Appartement	1336	1 025,67
	D			Cave	17	5,60

Rappel pour mémoire participation aux fonds suivants	
Avance perm. tréso.	290,29
Provisions	5 346,43

Les règlements par PRÉLÈVEMENT sont accessibles via votre compte sur <https://aja.egestion.immo>

Merci d'adresser vos CHÈQUES à l'adresse suivante

IMPORTANT : veuillez renseigner le numéro en haut à droite de vos appels de fonds lors de vos règlements

POSTE A REPARTIR	EXIGIBILITE	MONTANT	PRORATA NUM DEN	TANTHEMES	BASE DE REPARTITION	QUOTE-PART	TOTAL
APPEL BUDGET							
015 Chauffage hors bat 18							
PROVISIONS 1er Trim 2024	01/01/2024	343 750,00		146	85 684	585,73	
017 Charges commune gene. sans B18							
PROVISIONS 1er Trim 2024	01/01/2024	281 250,00		1 353	854 098	445,54	
TOTAL							1 031,27
TOTAL DE LA REPARTITION						1 031,27	1 031,27

DATE	RELEVÉ DE COMPTE	DEBIT	CREDIT
02/10/2023	SOLDE AU 02/10/2023	5 739,88	
01/01/2024	Total de la provision ci-dessus	1 031,27	
Solde en notre faveur		6 791,15	
A régler avant le 01/01/2024			

Modification du décret du 17/3/1967. "Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du II de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux."

Appel de fonds du syndicat principal B20

- Un appartement de 1336 tantièmes généraux
- Une cave représentant 17 tantièmes généraux
- Date d'exigibilité de l'appel : 01/01/2024
- Montant : 1025,67€ pour l'appartement
- Montant : 5,60€ pour la cave
- Montant total de l'appel : 1031,27€
- Montant à régler au 01.01.24 : 6 791,15€

Partie IV. Comment lire un appel de fonds et un extrait individuel de compte copropriétaire

4.2 Comprend le compte individuel de charges d'un copropriétaire et la régularisation individuelle

Date	Pièce	Contre-p.	Nat.	Jal	N° chèque	Libellé	Débit	Crédit	Solde
01/01/2014						Report antérieur	60 786.49 €	61 186.12 €	-419.63 €
01/01/2014	17803	70120	20	LOT0001		APPEL DE FONDS PROV 1 TR 2014	638.00 €		218.37 €
01/01/2014	17803	70120	20	LOT0002		APPEL DE FONDS PROV 1 TR 2014	4.94 €		223.31 €
30/01/2014	17846	51200	BA	7152782		REGLT [REDACTED]		642.94 €	-419.63 €
01/04/2014	18231	70120	20	LOT0001		APPEL DE FONDS PROV 2 TR 2014	638.00 €		218.37 €
01/04/2014	18231	70120	20	LOT0002		APPEL DE FONDS PROV 2 TR 2014	4.94 €		223.31 €
17/04/2014	18535	51200	BA	7152787		REGLT [REDACTED]		642.94 €	-419.63 €
01/07/2014	18882	70120	20			APPEL DE FONDS PROV. 3 TR 2014	642.94 €		223.31 €
24/07/2014	19246	51200	BA	7152794		REGLT [REDACTED]		642.94 €	-419.63 €
01/10/2014	19662	70120	20			APPEL DE FONDS PROVISIONNEL	642.94 €		223.31 €
20/11/2014	20625	51200	BA	7152801		REGLT [REDACTED]		223.31 €	0.00 €
31/12/2014	23284	70120	P2			APUREMENT CHARGES 2014	2 232.03 €		2 232.03 €
31/12/2014	23284	70120	P2			PROVISIONS SUR CHARGES		2 572.16 €	-340.13 €
01/01/2015	20815	70120	20			APPEL DE FONDS PROV. 1 TR 2015	600.32 €		260.19 €
06/02/2015	21192	51200	BA	7152803		REGLT [REDACTED]		600.32 €	-340.13 €
01/04/2015	21438	70120	20			APPEL DE FONDS PROV. 2 TR 2015	600.32 €		260.19 €
28/05/2015	21931	51200	BA	7152805		REGLT [REDACTED]		600.32 €	-340.13 €
01/07/2015	22164	70120	20	LOT0001		APPEL DE FONDS PROV. 3 TR 2015	596.07 €		255.94 €
01/07/2015	22164	70120	20	LOT0002		APPEL DE FONDS PROV. 3 TR 2015	4.25 €		260.19 €
24/08/2015	22480	51200	BA	7152809		REGLT [REDACTED]		600.32 €	-340.13 €
01/10/2015	22769	70120	20			APPEL DE FONDS PROV. 4 TR 2015	600.32 €		260.19 €
15/12/2015	23400	51200	BA	7943530		REGLT [REDACTED]		260.19 €	0.00 €
01/01/2016	23432	70120	20			APPEL DE FONDS PROV. 1 TR 2016	601.46 €		601.46 €
Total Compte							68 573.02 €	67 971.56 €	601.46 €

La soustraction de ces deux sommes nous donne la régularisation de charges

Partie IV. Comment lire un appel de fonds et un extrait individuel de compte copropriétaire

AUTRE CAS DE FIGURE : le syndic impute uniquement le montant de la régularisation soit au débit ou au crédit

Date	Ecriture	Débit	Crédit	Solde
01/01/2018	Solde au 31/12/2017	1 810,27 €		-1 810,27 €
01/01/2018	Appel provisionnel de charges courantes (1er trimestre 2018)	1 423,04 €		-3 233,31 €
01/01/2018	Appel de cotisation au fonds de travaux	71,90 €		-3 305,21 €
02/01/2018	Virement		1 000,00 €	-2 305,21 €
01/04/2018	Appel provisionnel de charges courantes (2ème trimestre 2018)	1 423,04 €		-3 728,25 €
01/04/2018	Appel de cotisation au fonds de travaux	71,90 €		-3 800,15 €
02/04/2018	Virement		1 000,00 €	-2 800,15 €
13/04/2018	Solde des opérations courantes : exercice 2017		87,89 €	-2 712,26 €
01/07/2018	Appel provisionnel de charges courantes (3ème trimestre 2018)	1 423,04 €		-4 135,30 €
01/07/2018	Appel de cotisation au fonds de travaux	71,90 €		-4 207,20 €
01/07/2018	Appel provisionnel de travaux : Diagnostic technique global	282,88 €		-4 490,08 €
02/07/2018	Virement		1 000,00 €	-3 490,08 €
01/10/2018	Appel provisionnel de charges courantes (4ème trimestre 2018)	1 423,04 €		-4 913,12 €
01/10/2018	Appel de cotisation au fonds de travaux	71,90 €		-4 985,02 €
02/10/2018	Virement		1 000,00 €	-3 985,02 €
01/01/2019	Appel provisionnel de charges courantes (1er trimestre 2019)	1 409,46 €		-5 394,48 €
01/01/2019	Appel de cotisation au fonds de travaux	71,11 €		-5 465,59 €
02/01/2019	Virement		2 000,00 €	-3 465,59 €
01/04/2019	Appel provisionnel de charges courantes (2ème trimestre 2019)	1 409,46 €		-4 875,05 €
01/04/2019	Appel de cotisation au fonds de travaux	71,11 €		-4 946,16 €
02/04/2019	Virement		2 000,00 €	-2 946,16 €

Régularisation
des charges

Montant dû (au 04/06/2019) : 2 946,16 €

Partie V. L'approbation des comptes

1) L'approbation des comptes :

- ❑ Conformément à [l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967](#): Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.
- ❑ L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.
- ❑ L'approbation des comptes permet l'exigibilité auprès des copropriétaires de la régularisation des charges.
- ❑ L'approbation des comptes permet notamment de justifier les dépenses dans le cadre d'une procédure de recouvrement des charges.



Conclusion : Comment protéger au mieux mon patrimoine ?



Check-list du bon copropriétaire :

- ✓ En payant systématiquement les charges de copropriétés et mes appels de fonds travaux
- ✓ En mettant en place le fonds travaux obligatoire
- ✓ En m'impliquant, via le conseil syndical, dans la vie de ma copropriété
- ✓ En étant présent en assemblée générale
- ✓ En respectant les clauses du règlement de copropriété
- ✓ En respectant les équipements communs et les parties communes
- ✓ En favorisant le « bien vivre ensemble entre voisin »



**Merci pour votre
attention !**

