



Les formes de financement des charges communes par les copropriétaires

publié le 23/05/2014, vu 9882 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

L'entretien, la maintenance et l'administration d'un immeuble détenu en copropriété peut engager d'importantes dépenses. Or, le syndicat chargé de remplir ces différentes missions ne dispose pas de fonds propres. Le financement de ces charges tirées de la communauté est crucial et par définition, ce financement doit être commun. Ainsi, les principales ressources proviennent des membres du syndicat eux-mêmes - à savoir les copropriétaires

L'entretien, la maintenance et l'administration d'un immeuble détenu en copropriété peut engager d'importantes dépenses. Or, le syndicat chargé de remplir ces différentes missions ne dispose pas de fonds propres. Le financement de ces charges tirées de la communauté est crucial et par définition, ce financement doit être commun. Ainsi, les principales ressources proviennent des membres du syndicat eux-mêmes - à savoir les copropriétaires.

L'obligation de participer aux charges communes d'un immeuble détenu en copropriété est posée par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 (N°65-557). Chaque copropriétaire a l'obligation de payer sa quote-part de dépenses communes conformément à l'état de répartition des charges fixé par le règlement de copropriété. En cas de défaut de participation, le syndic peut intenter une action en justice tendant au recouvrement des créances du syndicat (qui inclut donc le paiement des charges communes).

Il s'agit d'identifier les différents modes de financement des charges communes par les copropriétaires. Quelles sont leurs formes ? Quelles sont les droits et obligations des copropriétaires ? Quelles sont les prérogatives du syndic ?

Il est à noter que la loi SRU du 13 décembre 2000 a introduit un nouveau mode de financement, retranscrit dans les articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965. Cette loi envisage principalement trois formes de financement des charges communes :

- L'avance de trésorerie permanente prévue au règlement de copropriété (ou fonds de roulement)
- Un versement obligatoire de provisions pour les dépenses courantes du syndicat (inscrites au budget prévisionnel)
- Pour les dépenses hors budget prévisionnel concernant des travaux autres que la maintenance de l'immeuble, un paiement est prévu dans les conditions fixées par l'assemblée générale.

I/ Le financement des charges communes à l'aide de l'avance de trésorerie permanente

L'avance de trésorerie permanente est un fonds de roulement permettant d'honorer les dépenses nécessaires en cas d'imprévu ou d'impayés.

Un tel mode de financement est souvent prévu par le règlement de copropriété. Cependant, cette avance est limitée par un plafond : elle ne peut être supérieure à un sixième du budget prévisionnel.

Dans le cas où le règlement de copropriété ne prévoirait aucune disposition sur ce type de financement, l'assemblée générale peut toujours instituer l'avance de trésorerie par la procédure de modification du règlement de copropriété. La règle de vote est spécifique puisque l'assemblée générale doit statuer à la double majorité des voix (procédure définie à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965).

L'avance de trésorerie permanente (ou fonds de roulement) poursuit essentiellement trois buts :

- Elle permet d'établir un fonds d'anticipation ou de prévoyance dans l'hypothèse de dépenses imprévues ou pour pallier à la défaillance d'un copropriétaire dans le paiement de ses charges
- Elle permet d'établir un fonds de réserve pour le financement de travaux importants
- Elle permet d'alimenter la trésorerie courante du syndicat de copropriété en cas de nécessité

? L'obligation de reconstitution de la trésorerie

Il existe une obligation de reconstitution de la trésorerie incombant au syndic. En effet, toutes les fois où le syndic a utilisé cette avance de trésorerie, elle doit être reconstituée au seuil préalablement convenu.

? Les règles relatives à la participation de chaque copropriétaire

Ce sont les copropriétaires qui effectuent l'avance de trésorerie. Chacun y participe au prorata des tantièmes de parties communes attribuées à son lot (CA Paris, 18 octobre 1993, JurisData n° 1998-023173).

Si un copropriétaire procède à la vente son lot, il se voit restituer son avance de trésorerie, et le nouvel acquéreur devra ensuite acquitter cette avance comme tout copropriétaire.

II/ Le financement des charges communes à l'aide des provisions sur budget prévisionnel

Ces provisions ont pour objet d'honorer les dépenses habituelles ou courantes de la copropriété qui ont été prévues par le budget prévisionnel.

L'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que pour faire face aux dépenses courantes, les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget prévisionnel voté par l'assemblée générale. La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre en principe. Ainsi, est instaurée une obligation systématisée des copropriétaires de procéder au versement de provisions. Les modalités de vote et les règles de participation sont toutefois supplétives, l'assemblée générale peut en décider autrement (elle peut par exemple décider que la provision est exigible le premier jour de chaque semestre).

? Charges relatives aux travaux hors du budget prévisionnel

Il existe des dépenses qui peuvent ne pas figurer dans le budget prévisionnel, car elles ont un caractère exceptionnel, ne se reproduisant pas chaque année. La liste de ces dépenses est prévue à l'article 44 du décret du 27 mai 2004.

Bien que non budgétisées, ces dépenses peuvent être financées par le versement de provisions particulières.

Les règles de participation à ce type de charges sont énoncées à l'article 14-2 de la loi de 1965, qui renvoie à l'article 35-4° du décret du 17 mars 1967. En substance, sont fixés par l'assemblée générale l'exigibilité et les modalités de paiement des sommes relatives à des travaux hors budget prévisionnel.

L'assemblée générale peut prévoir un planning précis, mentionnant la date d'exigibilité des appels de fonds auprès des copropriétaires en fonction de l'avancement des travaux.

? La répartition des provisions budgétaires

Les provisions budgétaires sont le moyen de financement des dépenses habituelles du syndicat. La répartition des dépenses entre chaque lot est opérée par le syndic, qui prend en compte les modes de répartition spéciaux différant selon la nature des charges en cause (générales ou spéciales).

? Les sanctions en cas de défaillance

Si un copropriétaire défaille dans le règlement des provisions exigibles, cela entraîne la déchéance du terme des provisions futures et la possibilité pour le syndic de saisir le président du TGI pour obtenir condamnation du copropriétaire. Le syndic doit préalablement adresser une lettre de mise en demeure au copropriétaire défaillant.

Le juge peut statuer en référé et assortir son ordonnance de l'exécution provisoire de plein droit.

III/ Le financement des charges communes à l'aide des provisions spéciales

Certains travaux revêtent un caractère spécial, car ils n'entrent pas dans les catégories précédemment énoncées. Leur entreprise peut néanmoins donner lieu à des provisions. C'est le cas pour les travaux urgents et les travaux futurs de maintenance.

? Les provisions pour travaux nécessaires et urgents en vue de la conservation de l'immeuble

L'article 18 de la loi de 1965, complété par l'article 37 du décret de 1967, permet au syndic de faire exécuter des travaux nécessaires et urgents pour la conservation de l'immeuble sans accord préalable de l'assemblée générale. Afin de permettre le démarrage du chantier et l'approvisionnement nécessaire, le syndic peut demander le versement d'une provision par les copropriétaires.

Le versement d'une la première provision se fait sans autorisation de l'assemblée générale. Mais il est possible que d'autres provisions soient nécessaires, dans ce cas le versement devra être autorisé obligatoirement par l'assemblée générale.

? Les provisions pour des travaux qui n'auraient pas encore été décidés par l'assemblée générale

Certains travaux peuvent s'avérer nécessaires dans un futur proche. D'article 18 de la loi de 1965, complété par l'article 36 de la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat, le syndic a l'obligation de soumettre au vote de l'AG la décision de constituer des provisions spéciales destinées à faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipement commun. La décision est prise à la majorité décrite à l'article 25 de la loi de 1965.

Ce mécanisme permet donc un préfinancement des dépenses à engager dans un futur proche. Bien que la copropriété n'ait pas encore voté ces travaux, cette opération se justifie par le principe selon lequel le syndicat doit pouvoir disposer en temps utiles des moyens financiers nécessaires pour exécuter les travaux de l'immeuble (article 14 loi 1965).

D'après l'article 18 de la loi de 1965, le syndic a l'obligation d'établir et de tenir à jour un "carnet d'entretien de l'immeuble" dont le contenu est défini par décret. Il s'agit en somme d'un inventaire. Cela permet notamment d'informer les copropriétaires sur la nécessité et l'opportunité de constituer des provisions pour de futurs travaux nécessaires à l'entretien de l'immeuble. Ce texte renforce donc le rôle de prévention et de conseil incombant au syndic.

IV/ La nature et le remboursement des avances et provisions

Les avances demandées aux propriétaires sont des réserves de trésorerie (ou un emprunt du syndicat). Elles sont toujours remboursables.

L'article 45-1 alinéa 2 du décret du 17 mars 1967 permet au syndic de recueillir des fonds (avances remboursables), qui représentent en fait un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux. Cet emprunt vise à pallier la carence d'un copropriétaire. Le versement de cette avance nécessite au préalable une délibération de l'AG (statuant à la majorité simple). En l'absence d'autorisation préalable de l'assemblée générale, la résolution qui a ratifié l'appel de fonds pour insuffisance de trésorerie du syndic de copropriété doit être annulée (CA Versailles, 28 janv. 2013, n° 11/05684).

En revanche, les provisions obéissent à d'autres règles. Le calcul des provisions s'opère en fonction du budget prévisionnel. Elles doivent correspondre aux dépenses réelles du syndicat en principe. Cependant, en pratique, il existe toujours des imprévus qui faussent les prévisions annuelles.

Rappelons qu'il est nécessaire d'établir un bilan de fin d'année pour déterminer le montant global des charges de copropriété. Ce bilan est comparé à l'ensemble des provisions recueillies et si un déficit de trésorerie fait jour, il est possible de poursuivre le règlement des soldes débiteurs des copropriétaires.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm) : <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com
76/78 rue Saint-Lazare
75009 PARIS
TEL:09.54.92.33.53
FAX: 01.76.50.19.67