

Les Charges de copropriété

Les charges de copropriété découlent du budget prévisionnel adopté par l'assemblée générale de l'année N ou de l'année précédente (N-1), par défaut elles sont calculées à partir de l'année N-1

Un réajustement est obligatoire après l'approbation du budget prévisionnel de l'année N

Remarque : d'où l'intérêt de voter le budget l'année N à l'année N-1.

Ces charges se composent de plusieurs clefs de répartition budgétaires comptables (lesquelles se décomposent en chapitres suivant le plan comptable des syndicats de copropriétés

Les charges générales du ou des locaux et du ou des parkings (CGH + CGP : 100 millièmes)

Les charges d'ascenseurs du ou des locaux et du ou des parkings (CAP + CAH : 10 millièmes)

Les charges spéciales d'habitation ou de commerce (CSH ou CSC : 10 millièmes)

Les charges extérieures (Cext : par appartement)

Les tantièmes sont définis par le RCP et sont repris dans les actes de ventes, aucune modification n'est possible sauf approbation des 100% des copropriétaires.

Exemple :

Clefs de répartition	CGH	CGP	CAP	CAH	CSC	CSH	Cext	ADF
Total des millièmes	100 000		10 000		10 000		154	Trimestre
Millièmes Voir acte de vente	466	57	7	64	0	57	1	
Budget trimestriel	7 455 308		825 000		1 010 000		828 450	55 985
Calcul intermédiaire	$7\,455\,308 \times (466+57)$ / 100 000		$825\,000 \times (7+64)$ / 10 000		$1\,010\,000 \times 57$ / 10 000		$828\,450$ / 154	

A la fin de l'année lors de l'apurement des comptes, l'état réel des dépenses ne coïncide quasi jamais avec le budget adopté, on procède alors à un ajustement par clefs, ce qui se traduit soit par un rappel de fond, soit par un avoir (ne peut se faire qu'après approbation des comptes par l'assemblée générale l'année suivante (N+1))

Remarque : lors des votes de l'assemblée générale seuls compte les tantièmes sur les charges générales.

Pour les propriétaires bailleurs :

Le syndic fournit un document trimestriel qui précise les charges récupérables

Remarque : les frais d'équipement ou des immobilisables sont toujours à la charge du propriétaire

Les charges locataires comprennent donc les charges récupérables fournies par le syndic de copropriétés auxquelles il convient d'ajouter l'eau et la taxe sur les ordures ménagères.

Le solde de tout compte entre un bailleur et son locataire ne peut se faire qu'après l'approbation des comptes lors de l'assemblée générale l'année N+1. (voir exemple ci-dessous)

appel de fonds 2442

	4ème appel de fonds 2442 Période du 01/10/2442 au 31/12/2442 1/4 du budget annuel						
	Désignation	Tantièmes voir acte de vente	Montant à répartir	Prorata temporis	Quote part Propriétaire		Récupération locative
Appartement							Locataire
CHARGES GENERALES		459 / 100 000	7 401 902	92 / 92	33 974		22 646
CHARGES ASCENSEUR		33 / 10 000	877 500	92 / 92	2 896		2 896
CHARGES SPECIALES APPARTEMENTS		60 / 10 000	1 123 000	92 / 92	6 738		6 663
SERVICES EXTERIEURS		1 / 154	800 000	92 / 92	5 195		5 195
Total du lot			10 202 402		48 803		37 400
Parking							
CHARGES GENERALES		68 / 100 000	7 401 902	92 / 92	5 036		3 357
CHARGES ASCENSEUR		5 / 10 000	877 500	92 / 92	439		439
SERVICES EXTERIEURS		/ 154	800 000	92 / 92			
Total du lot			9 079 402		5 475		3 796
		Total copropriété	10 202 402				
		Total individuel			54 278		41 196

les charges que l'on peut répercuter à son locataire, ne pas oublier l'eau (biannuel) et la taxe des ordures ménagères
Location meublée en plus : l'amortissement sur 10 ans des équipements (1/120 des dépenses par mois)