



## Charges copro procédure

-----  
Par Peps66

Bonjour

Nouvelle copro dans un immeuble de 30 copro.

Le Syndic en guise de lettre de bienvenue me demande le règlement des charges de copro pour la période du 01/08/22 au 30/04/24 soit la somme de 900 euros

Je pensais que les charges étaient à régler par trimestre

Que puis je faire ?

Y a t il possibilité d'étalement ?

Merci pour votre aide

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

La loi prévoit :

Article 14-1

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2002

Création Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 75 I JORF 14 décembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002

Création Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 75 (V)

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.

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.

Pouvez vous vérifier les dates de cet appel de fonds qui semblent très bizarres.

Y a-t-il un budget prévisionnel annuel déjà voté par AG ?

Ce syndic est-il syndic provisoire nommé par le promoteur en attente de la première AG ?

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Les charges courantes de copropriété se paient effectivement généralement par provisions trimestrielles sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires. Mais le budget est obligatoirement annuel et le syndic ne peut demander des provisions sur plus d'un an.

Le financement des gros travaux est décidé par l'assemblée générale soit par un appel de fonds global avant le début des travaux soit par le paiement de provisions échelonnées.

Qu'il s'agisse des dépenses courantes ou de dépenses exceptionnelles, la demande du syndic (charges du 01/08/2022 au 30/04/2024) est incompréhensible et appelle des explications.

Avant la signature de l'acte de vente, le syndic a dû adresser au notaire un état daté faisant le point sur la situation financière du syndicat.

Vous avez aussi normalement reçu copie des trois derniers PV d'assemblée générale.

-----  
Par Peps66

Merci pour vos messages.  
Je me suis trompée sur une date  
Charges copro du 01/08/22 au 30/04/23  
Et non 2024.  
J ai les 3 derniers PV d AG  
Budget prévisionnel 01/05/22 au 30/04/23 : 33722 euros

Pensez vous que je puisse régler en plusieurs fois  
Rassurez moi, à la prochaine prévision de charges il me sera possible de régler par trimestre sinon c impossible  
financièrement  
C la première fois que j ai affaire à une copropriété

-----  
Par Nihilscio

Cela correspond à neuf mois soit trois trimestres. L'exercice annuel commence le 1er mai et les provisions du premier trimestre ont été payées par le vendeur. Ce que vous avez reçu du syndic serait plutôt une information portant sur l'exercice en cours. Les provisions sont très probablement payées au début de chaque trimestre. Si le paiement était annuel, tout aurait dû être acquitté par le vendeur.

-----  
Par Peps66

Merci  
Effectivement je pense qu'il faut les régler tous les 6 mois, je vais les appeler pour voir si je peux les régler en 2 fois.

-----  
Par Nihilscio

Pardon, j'avais écrit "semestre" au lieu de "trimestre" par erreur. J'ai corrigé mon message précédent. Si les provisions sont payées au début de chaque trimestre, le premier commençant le 1er mai, tout est cohérent. Si les provisions étaient payées par semestre, le syndic ne vous demanderait de payer qu'à partir du 1er novembre, tout ayant été payé jusque là par le vendeur. Vous devriez recevoir un courrier en juillet vous demandant de payer le trimestre août-novembre.

-----  
Par yapasdequoi

Avec les dates correctes, c'est plus compréhensible !

L'article 14-1 doit vous faire comprendre ce que vous devez payer, particulièrement le texte en gras.  
Si le syndic exige plus d'un trimestre, il doit justifier sa demande par des conditions spécifiques à votre copropriété.

Article 14-1

Création Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 75 I JORF 14 décembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002

Création Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 75 (V)

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.

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.

-----  
Par Nihilscio

Vous venez d'acheter.

Le syndic vous adresse un courrier vous indiquant un montant à payer pour la période août 2022 ? avril 2023.

Vu l'article 6-2 du décret 67-223 du 17 mars 1967, il s'en déduit que :

- l'exercice commence le 1er mai,
- les provisions sont versées par trimestre.

Vous verserez donc un tiers du montant mentionné dans le courrier du syndic à chaque échéance trimestrielle en août, novembre et février.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Peps66,  
Avec toutes les informations ci-dessus, vous pouvez maintenant relire le courrier du Syndic.

Normalement, il ne vous demande PAS de payer, mais précise que VOUS AUREZ à payer ...

Vérifiez les clauses du règlement de Copropriété. Comme l'a établi Nihilscio, votre exercice comptable va du 1er mai au 30 avril. Les charges sont appelables par trimestre. Si rien de contraire n'est dit, comme c'est la loi 'par défaut', c'est votre règle.

Lors d'un changement de copropriétaire (supposons que vous l'êtes depuis le 10 mai), en cours de trimestre, le Syndic facture TOUTES les charges du trimestre commencé à l'ancien. Mais vous pouvez avoir conclu un accord avec votre vendeur pour partager prorata-temporis. Cela ne concerne pas le Syndic.

Ce dernier va donc vous facturer avant le 1er août pour 1/4 de vos charges annuelles. Puis 1er novembre, puis 1er février. Il ne peut pas vous en dire plus car il pourrait ne plus être Syndic après, les contrats de Syndic étant le plus souvent établis pour un an.

Donc, au plus probable, VOUS N'AVEZ RIEN A PAYER. Vous recevrez, vers le 15 juillet, donc d'ici 2 mois, votre 1er appel de charges en tant que nouvelle copropriétaire.

Bienvenue dans la famille !

NB. Les messages précédents vous ayant cité toutes les lois, je m'en suis abstenu.

-----  
Par Peps66

Merci à vous tous pour votre aide précieuse.  
Je découvre le monde de la copropriété...