

LA REPARTITION DES CHARGES DE COPROPRIETE

C'est l'article de la loi du 10 juillet 1965 qui régit la question.

Le critère de répartition de ces charges s'établit de deux façons :

Toutes celles concernant la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes se répartissent aux millièmes.

Celles liées aux services collectifs et aux éléments d'équipement communs (comme l'antenne collective ou l'ascenseur) se répartissent en fonction de l'utilité que représente l'élément concerné pour le copropriétaire.

Quels sont les frais qui se répartissent sur la base des millièmes de copropriété ?

Il s'agit essentiellement des travaux, des ravalements de façade, des frais de nettoyage des parties communes, des frais de gardiennage de l'immeuble, des frais de justice, d'éclairage des parties communes,

Pour les digicodes et les interphones en règle générale les frais sont répartis en fonction des millièmes. En l'absence de compteurs individuels, il est possible de répartir les charges d'eau en fonction des millièmes.

Quels sont les frais qui se répartissent en fonction de l'utilité ?

Il s'agit principalement des charges d'ascenseur, de chauffage, des gaines du vide ordures (le local de réception ainsi que le « vidoire » étant des parties communes, les frais sont répartis en fonction des tantièmes), les frais d'entretien de l'antenne collective, et ce même si le copropriétaire a sa propre antenne individuelle à partir du moment où il a la possibilité de se raccorder.

Attention !

Le règlement de copropriété ne peut pas aller à l'encontre de ce principe de répartition des charges. Certaines clauses des règlements peuvent être annulées, notamment celles instituant des répartition de charges d'ascenseur non conforme à une grille, la clause dispensant les commerces du rez de chaussée de participer aux frais de ravalement....

Pour avoir des renseignements sur votre cas n'hésitez pas à nous questionner par mail. (service réservé aux adhérents)