

## LE CONTROLE DES CHARGES DE COPROPRIETE

En cette période de récession économique, le problème de l'évolution des charges de copropriété est préoccupant.

Tout le monde est concerné par le problème du contrôle des charges, mais par manque de temps ou de connaissance des lois régissant la copropriété, dans l'immense majorité des cas, le copropriétaire a une attitude passive, ou négative, d'où l'intérêt de connaître quelques règles de bases.

### **Qui peut contrôler les charges ?**

Tous les copropriétaires peuvent se rendre dans les locaux du syndic au moins une fois par an pour opérer les vérifications qu'il souhaite.

Si la question de la date à laquelle il peut se rendre dans les bureaux du syndic n'a pas fait l'objet d'un vote en assemblée générale, les modalités de consultation des pièces comptables doivent être fixées dans la convocation d'avoir à assister à l'assemblée générale annuelle qui vous est notifiée par le syndic.

L'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit en effet que : "pendant un délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, selon les modalités définies par l'assemblée générale. Celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical.

Les membres du conseil syndical peuvent eux exercer ce contrôle autant de fois qu'ils le jugeront nécessaire durant leur mandat.

Si le copropriétaire veut pouvoir se rendre chez le syndic en dehors du jour fixé pour le conseil syndical, il lui appartient de le faire savoir en assemblée générale des copropriétaires.

### **Comment s'y prendre ?**

Il faut contrôler l'évolution des charges poste par poste sur les 3 dernières années. Il relèvera les charges incompressibles et celles qui au contraire paraissent anormales. Il devra ensuite étudier les contrats concernant l'immeuble.

### *Etudier les contrats.*

Il devra vérifier leur date de signature et les prestations prévues. S'ils sont trop anciens, il devra se pencher sur la question de leurs re-négociation. S'il s'aperçoit par exemple que le litre de fuel a un coût excessif (renseignements pris auprès de la Direction des Hydrocarbures) il pourra tenter de trouver un autre fournisseur. Il faut savoir que si l'économie d'énergie qui peut être réalisée dépasse un certain pourcentage, le syndic aura la possibilité de dénoncer le contrat en cours.

Si le coût de la prime d'assurance de l'immeuble augmente de plus d'un certain pourcentage, il y a là encore possibilité de dénoncer le contrat.

### *Vérifier les devis et les factures.*

Dans chaque cas il faudra s'assurer que les devis comportent des prix fermes et définitifs, un délai de réalisation ainsi que les modalités de paiement.

Trop souvent, lors des vérifications, seules sont fournies les factures, alors qu'il faut toujours les comparer au devis.

En cas de dépassement des devis, il faut vérifier s'il y a eu accord de l'assemblée générale des copropriétaires (cet accord pourra être voté à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.).

En ce qui concerne les factures liées à des contrats de service, le problème majeur est celui de la réactualisation des prix. Il faut exiger la communication des indices et vérifier que la formule a été bien appliquée.

Si le contrat d'origine ne comporte pas les bases de la réactualisation, il faut prendre les taux d'augmentation des dernières années et exiger le cas échéant une renégociation du contrat.

### *Vérifier les charges impayées.*

Il est toujours délicat de relancer les copropriétaires que l'on rencontre tous les jours dans les escaliers. Toutefois, une saine gestion des copropriétés exige que les copropriétaires soient à jour de leurs paiements. Il faut porter à l'ordre du jour d'une assemblée générale la question de la date exacte d'exigibilité des appels de fonds et du taux d'impayés justifiant l'envoi d'une lettre recommandée, puis l'intervention de la justice.