



Appels de fonds en copropriété : le point pour mieux les comprendre

A quoi ça sert ?

A chaque nouvel exercice comptable, votre syndic propose en assemblée générale le vote du budget prévisionnel de votre copropriété, pour l'année à venir. Basé sur le coût de fonctionnement, ce budget couvrira, les dépenses courantes telles que les frais administratifs, l'assurance de l'immeuble, les dépenses courantes liées aux divers contrats d'entretien, les réparations diverses **Ce budget est divisé en 4 appels de fonds égaux, dont le montant sera réparti entre chaque copropriétaire au prorata de ses millièmes. Cet appel de fonds représente les « provisions sur charges ».**

À retenir : en plus des provisions sur charges, peuvent s'ajouter des appels de fonds pour travaux dédiés aux dépenses exceptionnelles, hors budget prévisionnel, votées en Assemblée Générale (travaux d'entretien, d'amélioration, études techniques etc.).

Définition et répartition des charges

Il existe 2 catégories de charges : **les charges générales** et **les charges spéciales**.

Les charges générales (appelées également charges collectives ou charges courantes)

Elles sont liées à l'administration de l'immeuble, à son entretien et à sa conservation. Elles sont définies par le règlement de copropriété.

Obligatoires, ces charges sont dues par l'ensemble des copropriétaires et font l'objet d'une répartition équitable basée sur « la valeur relative » de leur(s) lot(s) et qui est inscrite dans le règlement de la copropriété.

À retenir : la valeur de votre lot dépend du nombre de tantièmes de la copropriété que vous détenez. Ceux-ci sont calculés sur la base de vos parties privatives (votre appartement bien sûr mais aussi les locaux privatifs dont vous avez l'usage exclusif tels qu'une cave ou un box), et d'une part des parties communes.



Les charges spéciales

Elles sont relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun (ascenseur, chauffage collectif...) dont elles couvrent les frais de fonctionnement.

Cette fois-ci, c'est l'utilisation potentielle de chaque lot qui détermine la répartition de ces charges. Ainsi un copropriétaire d'un appartement situé au 4ème étage contribuera de manière plus importante aux frais de fonctionnement et d'entretien de l'ascenseur collectif qu'un copropriétaire d'un lot situé au 1er étage.

Ici encore, le mode de calcul de la répartition des charges spéciales est inscrit dans le règlement de copropriété.

Les modalités de paiement

Elles diffèrent selon le type de charges :

- **Les charges courantes** : en pratique, le syndic envoie, chaque trimestre, par courrier simple, un appel de charges indiquant le montant dû, l'objet de la dépense ainsi que la date d'exigibilité. La loi indique par ailleurs que celles-ci sont exigibles d'avance chaque trimestre sauf si l'assemblée générale a voté un autre fractionnement
- **Pour ce qui est des charges non prévues dans le budget prévisionnel**, elles font elles aussi l'objet d'un appel de fonds spécifique récapitulant le montant, l'objet et la date, leur exigibilité est fixée par l'Assemblée Générale.

Nom de la copropriété et période d'exercice

Adresse du Syndic

D O D I M IMMOBILIER
116 AVENUE DU GENERAL LECLERC
75014 PARIS
TEL: 01.56.08.32.20, FAX: 01.56.56.02.49

FAIT LE : 26 SEPTEMBRE 2019

IMMEUBLE : SDC RESIDENCE HORIZON
94400 VITRY-SUR-SEINE

du 01 janvier au 31 décembre

Désignation des lots du propriétaire

Type de lot (Parking – Appartement)

Adresse du copropriétaire

LOTS	BAT.	ES.C.	ETAGE	PORTE	TYPE	TANT. GENER.
0009		1	1	D	APPT	159
0133			-2		PARK	11

Compte de connexion à votre portail documentaires et de gestion auprès du Syndic

Type d'appel suivant résolutions AG

Numéro de lots par type d'appel

Descriptions des charges suivant le règlement de la copropriété et par lot

Autre type de provision

Montant total par type de charge

Tantièmes de répartition suivant le type de charge et du lot

Montant suivant tantièmes

Montant à Payer

FOLIO 1

N° LOTS	NATURES DES OPERATIONS	MONTANTS	TANTIEMES	QUOTE-PART
Consultez votre compte sur www.dodim.fr Votre code d'accès [REDACTED], mot de passe [REDACTED]				
APPEL FONDS TRAVAUX LOI ALUR				
0009	CHARGES COMMUNES GENERALES		20000	159
0133	CHARGES COMMUNES GENERALES		20000	11
APPEL CHARGES 4EM TRIM 2019				
0009	CHARGES COMMUNES GENERALES		20000	159
	CHARGES ASCENSEUR 1 AUBE		10000	363
	CHARGES CAGE 1 HALL AUBE		1000	38
	CHARGES COMPTEURS EF-EC		81	1
	CHARGES CHAUFFAGE		5000	44
	CHARGES COMPTEURS THERMIQUES		81	1
	- Total du lot 0009			
0133	CHARGES COMMUNES GENERALES		20000	11
	CHARGES PARKING ET S/SOL		1164	11
	CHARGES ASCENSEUR 1 AUBE		10000	11
	CHARGES ASCENSEUR 2 AURORE		10000	10
	CHARGES ASCENSEUR 3 ZENITH		10000	7
	CHARGES ASCENSEUR 4 CREPUSCULE		10000	8
	- Total du lot 0133			

Avances de trés.	Provisions travaux	Fonds spéciaux	Charges locatives	Charges déductibles	T.V.A déductible	TOTAL

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'art.11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du 3ème alinéa de l'art.24 et du b de l'art.25 de la loi du 10/07/65, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

POSITION DE VOTRE COMPTE	DEBIT	CREDIT

REF. : 1-869-0050
Exigible le : 01/10/2019

CE RELEVÉ EST PAYABLE A L'ORDRE DU SDC RESIDENCE HORIZON

COUPON DÉTACHABLE
À JOINDRE
À VOTRE RÉGLEMENT

Nous vous prions de trouver sur ce bordereau, le détail des appels de fonds et la dernière situation de votre compte.
Veuillez agréer l'expression de nos sentiments distingués et dévoués.
LE SYNDIC

EXEMPLE APPEL DE FONDS