

La gestion de copropriété

- Une partie commune est une partie des bâtiments et des terrains affectés à l'usage ou l'utilité de tous ou de plusieurs copropriétaires (art.3 de la loi du 10 juillet 1965).
- Une partie privative est une partie des bâtiments ou du terrain réservée à l'usage exclusif de d'un copropriétaire déterminé.
- 2 catégories de charges sont définies (art.10 de la loi du 10 juillet 1965).
 - Les charges générales: Grosses ou menues réparations, frais d'entretien, de réparation, de reconstruction des bâtiments, frais de ravalement, frais d'entretien et de réfection des espaces verts, l'achat, l'entretien, la réfection des espaces verts etc.....
 - Les charges spéciales : ascenseur, chauffage, edf, eau, interphone, escalier, vide-ordures, antenne collectives, frais de gardiennage.
- Méthode de répartition des charges générales :
 - Les charges sont à répartir au tantième ou au millième.

Montant total des charges générales X (Tantième /10 000) = quote part

Montant total des charges générales X (millième /1000) = quote part

La gestion de copropriété

- Méthode de répartition des charges spéciales :
 - Les charges sont réparties pour :
 - Ascenseurs : Calculer le coef d'appartement soit + 0,20 par étage .
Calculer le coef total soit le coef d'étage X nbre d'appart total /étage.
(Montant total des charges X coef d'appart)/ Coef total = quote part
 - Chauffage collectif :
 - Eau : Répartie par la différence entre le total de la facture d'eau et le total de la facture des compteurs divisionnaires (art.25 de la loi du 10 juillet 1965).
 - Portier automatique et interphone : Réparties au tantième ou au millième.
 - Escalier : Réparties soit aux charges générales ou spéciales si le règlement de copropriété le prévoit.
 - Piscine : Réparties au tantième ou au millième hors annexes et commerces.

La gestion de copropriété

- Obligations comptables du syndic
 - Faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire
 - Tenir et Mettre à jour la trésorerie soit le fonds de roulement, les provisions versées par les propriétaires, les autres sommes perçues , les dépenses engagées, et recettes.
 - Etablir un budget prévisionnel et le faire voté 6 mois suivant le jour de clôture du dernier exercice comptable.
 - Respecter un plan comptable précis.
 - Ouvrir un compte bancaire pour chaque copropriété sauf si l'assemblée générale en décide autrement.