

# TABLE DES MATIÈRES

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Préface.....                  | 5 |
| Principales abréviations..... | 7 |
| Introduction.....             | 9 |

## TITRE 1

### La notion de charges de copropriété

|  |    |
|--|----|
| Chapitre 1. Une créance collective.....  | 19 |
| Section 1. – L'origine de la dépense du syndicat.....                                      | 19 |
| § 1. – Objet de la dépense.....  | 21 |
| § 2. – Créancier et débiteurs.....   | 24 |
| Section 2. – La naissance de la créance du syndicat.....                                   | 27 |
| Chapitre 2. Une dette individuelle.....  | 33 |
| Section 1. – Le régime général.....  | 38 |
| § 1. – Obligations de couverture et de règlement.....                                      | 39 |
| § 2. – Le compte individuel de charges.....  | 39 |
| Section 2. – L'incidence de la cession de lot.....   | 40 |
| § 1. – L'information du candidat à l'acquisition.....                                      | 41 |
| § 2. – L'apurement du compte individuel de charges du vendeur.....                         | 43 |
| § 3. – L'apurement du compte individuel de l'acquéreur-copropriétaire.....                 | 47 |
| § 4. – La notification du changement de titulaire.....                                     | 48 |
| § 5. – Les conventions relatives à la répartition entre cédant et cessionnaire du lot..... | 50 |

## Les charges de copropriété

### TITRE 2

#### Les bases de détermination des créances du syndicat

|  |     |
|--|-----|
| Chapitre 1. La répartition des charges.....  | 61  |
| Section 1. – La détermination de la dette de chaque copropriétaire.....              | 61  |
| § 1. – Les qualifications des charges .....  | 66  |
| § 2. – Les critères de répartition des charges .....                                 | 88  |
| Section 2. – Les modifications de la répartition des charges .....                   | 99  |
| § 1. – Le principe de l’intangibilité .....  | 99  |
| § 2. – Modifications consécutives à des travaux .....                                | 102 |
| § 3. – Modifications consécutives à des divisions ou à des réunions<br>de lots ..... | 104 |
| § 4. – Modifications consécutives à un changement d’usage .....                      | 106 |
| § 5. – Modifications judiciaires .....   | 108 |
| § 6. – Rectifications .....  | 109 |
| § 7. – Modifications consécutives à la création d’un syndicat secondaire.....        | 110 |
| § 8. – Modifications consécutives à une scission de copropriété .....                | 111 |
| § 9. – Modifications consécutives à la mise à jour du règlement de copropriété.....  | 112 |
| Section 3. – Les contestations de la répartition des charges .....                   | 113 |
| § 1. – L’action en « nullité » de la répartition des charges.....                    | 113 |
| § 2. – L’action en révision de la répartition des charges .....                      | 118 |
| Chapitre 2. Le budget prévisionnel .....   | 123 |
| Section 1. – Le contenu du budget prévisionnel.....                                  | 123 |
| Section 2. – L’adoption du budget prévisionnel.....                                  | 127 |
| Chapitre 3. La comptabilité du syndicat .....  | 129 |
| Section 1. – Les règles comptables .....   | 130 |
| Section 2. – L’approbation des comptes .....   | 136 |

### TITRE 3

#### Le recouvrement des créances du syndicat

|   |     |
|---|-----|
| Chapitre 1. Les régimes des diverses catégories de créances .....       | 151 |
| Section 1. – Les provisions du budget prévisionnel.....                 | 152 |
| Section 2. – Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ... | 154 |
| Section 3. – Les autres provisions.....                                 | 156 |
| Section 4. – Les avances.....   | 157 |

## Table des matières

|   |     |
|---|-----|
| Section 5. – Les charges .....  | 157 |
| Section 6. – Les créances nées de travaux urgents.....  | 159 |
| Section 7. – Le fonds de travaux.....   | 159 |
| Section 8. – Le cas des créances « <i>irrecouvrables</i> » .....  | 161 |
| Section 9. – Le remboursement de l’emprunt collectif .....  | 162 |
| Chapitre 2. Les garanties de paiement .....   | 165 |
| Section 1. – L’hypothèque légale.....   | 165 |
| Section 2. – Le privilège général.....  | 167 |
| Section 3. – Le privilège immobilier spécial .....  | 168 |
| Section 4. – La clause de solidarité.....   | 170 |
| Chapitre 3. Les sanctions de la défaillance du copropriétaire débiteur .....                                | 173 |
| Section 1. – Le cours des intérêts .....  | 173 |
| Section 2. – L’obligation à réparation du copropriétaire débiteur<br>défaillant.....                        | 174 |
| Section 3. – Les frais du recouvrement entrepris sans titre exécutoire ..                                   | 175 |
| Section 4. – La clause d’aggravation des charges .....  | 176 |
| Section 5. – Les « frais nécessaires ».....   | 177 |
| Section 6. – Les frais de procédure.....  | 179 |
| Chapitre 4. Les procédures de recouvrement forcé .....  | 183 |
| Chapitre 5. L’imputation des paiements .....  | 187 |
| Chapitre 6. De la copropriété fragilisée à la copropriété en difficulté.....                                | 189 |
| Chapitre 7. La prescription de la créance de charges et du remboursement<br>de sommes indûment perçues..... | 195 |
| Chapitre 8. Les cas particuliers .....  | 197 |
| Section 1. – Les époux copropriétaires.....   | 197 |
| Section 2. – Les indivisaires.....  | 199 |
| Section 3. – L’usufruitier (ou l’usager) et le nu-propiétaire.....  | 201 |
| Section 4. – Le copropriétaire en cessation des paiements .....   | 203 |
| Section 5. – La résolution de la cession de lot.....  | 205 |
| Section 6. – La vente en l’état futur d’achèvement.....   | 206 |
| Section 7. – La location-accession .....  | 206 |

## Les charges de copropriété

|  |     |
|--|-----|
| Section 8. – L'expropriation ou l'adjudication d'un lot..... | 207 |
| Section 9. – La société copropriétaire.....                  | 208 |
| Section 10. – Le coût des travaux d'amélioration .....       | 210 |
| Annexes.....   | 215 |
| Annexe 1 .....   | 217 |
| Annexe 2 .....   | 235 |
| Annexe 3 .....   | 245 |
| Annexe 4 .....   | 251 |
| Annexe 5 .....   | 261 |
| Index alphabétique.....                                      | 275 |