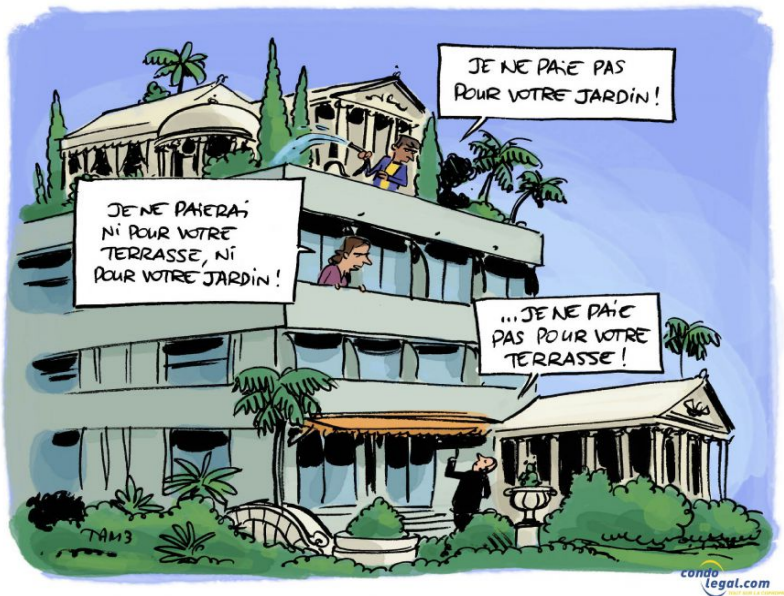


Charges communes: répartition et perception



La copropriété donne lieu à des dépenses relatives à l'entretien des parties communes et l'administration courante du syndicat. Les coûts d'administration, d'entretien, de remplacement, d'amélioration ou de transformation des parties communes constituent des charges qui sont réparties entre les copropriétaires d'un immeuble. On distingue les [charges communes générales](#) des [charges communes particulières](#), dont la répartition ne suit pas les mêmes règles. Dans le premier cas, c'est la [valeur relative](#) de chaque

[fraction](#) qui sert à établir la contribution des copropriétaires. Quant aux charges communes particulières, issues des [parties communes à usage restreint](#), les copropriétaires qui les utilisent sont tenus seuls aux charges qui en résultent.

Calcul de la répartition des charges entre les copropriétaires

A) Charges communes générales

Comme son nom l'indique, les [charges communes générales](#) sont des charges qui concernent l'ensemble de l'immeuble et des copropriétaires. Il s'agit des dépenses engagées en vue de la [conservation](#) de l'immeuble, l'[entretien](#) et l'[administration](#) des parties communes. Elles sont réparties entre tous les copropriétaires en fonction de la [valeur relative](#) de leur [fraction](#).

À cet égard, l'article [1064 du Code civil du Québec](#) stipule que :

« Chacun des copropriétaires contribue aux charges communes en proportion de la valeur relative de sa fraction. ».

Ce mode de répartition représente la règle dans la plupart des déclarations de copropriété, car la disposition légale qui la prescrit est d'[ordre public de protection](#).

B) Charges communes particulières

À l'inverse des charges communes générales, les [charges communes particulières](#) sont des charges qui ne concernent que certains copropriétaires et qui visent ainsi certains postes de dépense bien spécifiques. Les règles, qui leur sont applicables, sont établis en fonction de la répartition des coûts d'entretien et de réparation des [parties communes à usage restreint](#). L'article 1064 du *Code civil du Québec* prescrit que les copropriétaires, qui ont l'usage des parties communes à usage restreint, contribuent seuls aux charges liées à l'entretien et aux réparations courantes de ces parties, à savoir celles qui ont trait aux [coûts des réparations mineures et d'entretien](#).

C) Charges communes relatives au fonds de prévoyance

La contribution des copropriétaires au [fonds de prévoyance](#) sert à payer les [réparations majeures](#) et le [remplacement des parties communes](#), qu'elles soient à usage restreint ou non. Le mode de répartition est le même que celui pour les charges communes générales, c'est à dire en fonction de la valeur relative de chaque fraction.

Toutefois, l'article 1064 du *Code civil du Québec* vient pondérer cette règle. On y précise que la déclaration de copropriété peut prévoir une répartition différente de la contribution des copropriétaires aux charges relatives aux réparations majeures aux parties communes à usage restreint et au remplacement de ces parties. À titre d'exemple, la déclaration de copropriété pourrait prévoir une disposition permettant d'imputer à un copropriétaire, à titre des charges communes particulières, les coûts associés au remplacement des caillebotis de bois d'un toit-terrasse dont il a l'usage exclusif.

Fixation de la contribution aux charges communes

Pour que le syndicat puisse accomplir sa mission, et disposer des fonds nécessaires pour assumer ses dépenses courantes, le [budget prévisionnel](#) doit être soumis à la consultation des copropriétaires lors d'une assemblée. Les administrateurs l'adoptent ensuite (à la majorité des voix) lors d'une réunion du conseil d'administration. Une [résolution écrite](#) et signée par tous les administrateurs est tout aussi valable. Que ce soit pour les charges communes générales ou particulières, le conseil d'administration informe par la suite et chacun des copropriétaires du montant à payer, ainsi que la date à laquelle le paiement est exigible. Cela se fait au moyen d'un [avis de cotisation](#), transmis par courrier ou par voie électronique.

Modalités de paiement

Quant aux modalités de paiement des charges communes, la plupart des déclarations de copropriété prévoient, qu'à compter du premier jour du mois suivant la réception de l'avis de cotisation et d'une copie du budget prévisionnel, chacun des copropriétaires doit payer au syndicat la somme déterminée dans l'avis de cotisation. Celles-ci peuvent être établies sur une base mensuelle, trimestrielle, bisannuelle ou encore, annuelle dans certains cas. Le [règlement d'immeuble](#) prévoit le mode de paiement des charges communes. Il peut s'agir de [chèques postdatés](#) ou encore, de prélèvements automatiques. Par ailleurs, il est fréquent que la déclaration de copropriété énonce que tout défaut de paiement partiel à la date prévue ou tout refus de paiement d'un [chèque](#) rend exigible le solde de la cotisation ou de la dette.



BON À SAVOIR ! La valeur relative figure dans l'[acte constitutif de copropriété](#) (première partie de la déclaration de copropriété). Elle sert à établir la [quote-part](#) du droit de propriété (des copropriétaires) dans les parties communes, leur [contribution aux charges communes](#) et le nombre de voix associées à leur [partie privative](#).



À RETENIR: L'article 1064 du *Code civil du Québec* énonce que les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux **charges** qui en résultent. Les tribunaux se sont [prononcés](#) à quelques occasions sur l'interprétation à donner à l'expression « charge ». Ainsi, celle-ci ne comprend pas, sauf exception énoncée dans la déclaration de copropriété, les charges associées au coût relatif à la réparation majeure et de remplacement les parties communes à usage restreint.



ATTENTION ! Les copropriétaires doivent contribuer au fonds de prévoyance en fonction de la valeur relative de leur fraction. Cependant, une clause de la déclaration de copropriété pourrait prévoir qu'un copropriétaire qui a l'usage exclusif d'une partie commune à usage restreint contribue, seul, aux coûts des travaux de réparations majeures ou de remplacement qui en découlent.



VÉRIFIEZ VOS CONNAISSANCES ! En cliquant sur l'[hyperlien](#), vous pouvez vérifier votre compréhension avec la matière ci-haut traitée.

[Retour aux fiches pratiques](#)

Condolégal.com Copyright ©2022. Tous droits réservés. La reproduction intégrale et la distribution de cet article sont autorisées à des fins non-commerciales et à la seule condition que la source y soit indiquée.