

L'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 distingue deux catégories de charges :

- les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs
- les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

Critères de répartition :

- les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs sont réparties obligatoirement en fonction de l'utilité qu'ils présentent à l'égard de chaque lot
- les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes sont obligatoirement réparties en fonction de la valeur relative de chaque partie privative telle que ces valeurs résultent des critères des dispositions de l'article 5 de la loi.

Tous les lots doivent participer aux charges générales, y compris les caves, garages, parkings -

Le règlement de copropriété vise ces répartitions - depuis la loi du 13.12.2002, les nouveaux règlements de copropriété doivent en sus indiquer la méthode de calcul.

- Paiement des charges

Le recouvrement des charges est de la compétence du syndic.

Outre les procédures de droit commun, il dispose de garanties instituées par la loi du 10.07.1965

1. L'article 19-2 de la loi pose le principe d'une procédure accélérée de recouvrement - A défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision sur budget prévisionnel, les autres provisions non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par LRAR restée infructueuse pendant plus de 30 jours - Le syndic peut alors saisir le Président du Tribunal de Grande Instance qui statue comme en matière de référé - Le [titre judiciaire](#), exécutoire de plein droit, permet notamment au syndic de saisir les loyers dus par le locataire du copropriétaire débiteur.

2. Par dérogation aux autres règles, art. 10-1 de la loi, le copropriétaire défaillant est comptable des frais nécessaires engagés par le syndic à compter de la mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée.

3. Hypothèque : le syndic peut inscrire une hypothèque légale après mise en demeure.

4. Privilège immobilier spécial : le syndic des copropriétaires bénéficie lors de la vente d'un lot d'un privilège immobilier spécial - L'opposition du syndic à la vente du lot permet de faire valoir ce droit de préférence (l'acte est régularisé par ministère [d'Huissier de justice](#)).