ANALYSE DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ – Résidence RONCEVAUX (ACP)

Lots : F03 (appartement 3ème étage F, 2 400 quotités) + P034 (parking, 100 quotités) | Syndic : M.G.S srl

Période analysée : décomptes 2T2025 à 2T2026 (5 trimestres = 15 mois, du 01/04/2025 au 30/06/2026). Le décompte du 1T2025 n'était pas dans le document. Montants = quote-part PROPRIÉTAIRE facturée par le syndic.

1. RÉSUMÉ – CE QUE PAIE LE CLIENT PAR MOIS

Poste	Par mois	Explication
Charges courantes – moyenne brute	**269,35 €**	Total des 5 décomptes ÷ 15 mois. Hors fonds de roulement et de réserve.
Charges courantes – moyenne normalisée	**285,55 €**	Sans les frais de rappel ni la régularisation chauffage/eau du 1T2026. C'est la plus représentative du coût courant.
dont part récupérable auprès du locataire	**216,21 €**	Colonne « Locataire » des décomptes (affectée par le crédit de régularisation du 1T2026).
Fonds de réserve – rythme actuel	**378,79 €**	1.136,36 € par trimestre depuis l'AGO du 19/11/2025. À utiliser pour un budget à venir.
Fonds de réserve – moyenne lissée sur 15 mois	**227,27 €**	Aucun appel au 2T2025 et au 3T2025, donc la moyenne historique est plus basse.
Fonds de roulement	**0,00 €**	Aucun appel de fonds de roulement sur la période.
TOTAL MENSUEL (charges brutes + réserve actuelle)	**648,13 €**	**Moyenne brute + appel de réserve actuel (rythme de 378,79 €/mois).**
Variante prudente (normalisée + réserve actuelle)	**664,34 €**	Version plus prudente pour un budget.

2. CHARGES PAR TRIMESTRE (hors fonds de roulement et de réserve)

Décompte	Période	Charges générales	Eau / gaz / chauffage	Ascenseurs	Frais privatifs (rappels, régul.)	TOTAL quote-part propriétaire	Par mois	Dont part locataire
2T2025	01/04/25 – 30/06/25	423,37 €	268,41 €	11,34 €	0,00 €	**703,12 €**	234,37 €	597,05 €
3T2025	01/07/25 – 30/09/25	449,19 €	159,50 €	117,61 €	12,00 €	**738,30 €**	246,10 €	574,73 €
4T2025	01/10/25 – 31/12/25	469,72 €	646,86 €	86,56 €	100,00 €	**1 303,14 €**	434,38 €	1 032,96 €
1T2026	01/01/26 – 31/03/26	418,56 €	0,94 €	34,63 €	-417,11 €	**37,02 €**	12,34 €	-86,26 €
2T2026	01/04/26 – 30/06/26	423,18 €	762,62 €	10,80 €	62,00 €	**1 258,60 €**	419,53 €	1 124,73 €
TOTAL 15 mois / moyenne par mois		**2 184,02 €**	**1 838,33 €**	**260,94 €**	**-243,11 €**	**4 040,18 €**	**269,35 €**	**3 243,21 €**
Nombre de mois analysés	*5 trimestres × 3 mois*					**15**		

Lecture : colonnes en bleu = chiffres repris des décomptes du syndic ; colonnes en noir = calculs. Le 1T2026 est très bas à cause d'un crédit de régularisation chauffage/eau (-429,11 € en frais privatifs et -139,31 € en chauffage) : ne pas le prendre comme référence.

3. MOYENNE NORMALISÉE (sans régularisation ni frais de rappel)

Total charges brutes sur 15 mois	4 040,18 €	Somme des 5 décomptes (section 2).
+ Retirer le crédit de régularisation chauffage/eau	429,11 €	Régularisation chauffage & eau 01/11/2024 – 31/10/2025, créditée au 1T2026 (décompte 1T2026).
– Retirer les frais de rappel du syndic	186,00 €	12 € (3T25) + 100 € (4T25) + 12 € (1T26) + 62 € (2T26). Frais dus à des retards de paiement, évitables.
Charges courantes normalisées (15 mois)	**4 283,29 €**	
Moyenne normalisée par mois	**285,55 €**	Chiffre le plus représentatif des charges courantes mensuelles.

4. ANALYSE PAR POSTE (sur 15 mois)

Poste	Total 15 mois	Par mois	Commentaire
Charges générales	2 184,02 €	**145,60 €**	Très stables (418 à 470 € par trimestre). Gros postes : entretien des communs, honoraires du syndic, rémunérations et charges sociales, assurances.
Eau / gaz / chauffage	1 838,33 €	**122,56 €**	Poste le plus variable : 0,94 € au 1T2026 (crédit de régularisation) contre 762,62 € au 2T2026.
Ascenseurs	260,94 €	**17,40 €**	Variable d'un trimestre à l'autre (de 11 € à 118 €).
Frais privatifs nets (rappels – régularisation)	-243,11 €	**-16,21 €**	186 € de frais de rappel, moins 429,11 € de crédit de régularisation chauffage/eau.
TOTAL charges brutes	**4 040,18 €**	**269,35 €**	Doit être égal au total de la section 2.

5. APPELS DE FONDS (hors charges courantes – à indiquer séparément)

Décompte	Fonds de réserve	Fonds de roulement	Total appels	Référence
2T2025	0,00 €	0,00 €	0,00 €	Aucun appel.
3T2025	0,00 €	0,00 €	0,00 €	Aucun appel.
4T2025	1 136,36 €	0,00 €	1 136,36 €	Provision n° 8 – 31/12/2025 (AGO du 19/11/2025)
1T2026	1 136,36 €	0,00 €	1 136,36 €	Provision n° 9 – 31/03/2026
2T2026	1 136,36 €	0,00 €	1 136,36 €	Provision n° 10 – 30/06/2026
TOTAL 15 mois	**3 409,08 €**	**0,00 €**	**3 409,08 €**	
Moyenne lissée PAR MOIS (÷ 15 mois)	**227,27 €**	**0,00 €**	**227,27 €**	Moyenne historique, car aucun appel en 2T et 3T 2025.
Rythme actuel PAR TRIMESTRE	1 136,36 €	0,00 €	1 136,36 €	125.000 € par trimestre × 2.500 / 275.000 quotités = 1.136,36 €.
Rythme actuel PAR MOIS (÷ 3)	**378,79 €**	**0,00 €**	**378,79 €**	À utiliser pour un budget à venir.

Contexte : l'AGO du 19/11/2025 a fixé les appels de réserve à 125.000 € par trimestre pour financer les travaux de toitures et terrasses (démarrage prévu avril 2026). Le montant total appelé ne change pas, seul le rythme des appels est ajusté (note du syndic).

6. QUOTITÉS DU CLIENT DANS L'IMMEUBLE

Lot	Quotités (clé générale Q_1)	Total immeuble	Sur 10 000	En %
Appartement F03 (3ème étage F)	2 400	275 000	87,27	0,873%
Parking P034	100	275 000	3,64	0,036%
TOTAL CLIENT	**2 500**	**275 000**	**90,91**	**0,909%**

Cave : aucune cave n'apparaît dans les décomptes (non facturée ou incluse dans l'appartement). À vérifier dans l'acte de base ou le titre de propriété.

Autres clés de répartition	Quotités du client	Total de la clé	Sur 10 000	En %
Q_1 Quotités générales (charges communes)	2 500	275 000	90,91	0,909%
Q_2 Hors parking (eau, gaz, chauffage)	2 400	269 100	89,19	0,892%
Q_3 Ascenseurs	2 400	263 200	91,19	0,912%

7. POINTS D'ATTENTION

Solde antérieur reporté au 30/06/2026	3 960,94 €	Solde impayé des périodes précédentes (inclut des appels de réserve).
+ Quote-part du décompte 2T2026	1 258,60 €	
TOTAL À PAYER avant le 31/08/2026	**5 219,54 €**	Montant figurant sur le décompte 2T2026 (5.219,54 €). Communication structurée : 514/2001/86044.

• Frais de rappel : 186 € sur la période, évitables en payant dans les délais.

• Sources : décomptes individuels 2T2025, 3T2025, 4T2025, 1T2026 et 2T2026 (M.G.S srl). Les chiffres en bleu sont repris tels quels des décomptes.

• Hypothèse : « client » = copropriétaire. Les montants sont sa quote-part propriétaire, dont une partie est récupérable auprès du locataire (section 2).

Document à titre informatif et non contractuel