



Guide de la copropriété

Guide de la copropriété

Sommaire

Qu'est-ce que la copropriété ? - page **04**

Qu'est-ce que le règlement de copropriété ? - page **04**

Qu'est-ce qu'un lot de copropriété ? - page **05**

Comment fonctionne la copropriété ? - page **06**

Le syndic de copropriété - page - **07**

L'assemblée générale de copropriété - page **08**

Quelles sont les charges de copropriété ? - pages **09-10**

Quelques explications pour bien se comprendre - page **11**

Lexique de la copropriété - page **12**

Avant-propos

En devenant propriétaire de votre logement, vous êtes entré dans le « syndicat des copropriétaires ».

Vous avez ainsi acquis le droit d'exprimer votre avis et de contribuer aux décisions communes qui seront prises. Ces décisions ayant des conséquences importantes pour vous et les autres propriétaires, votre participation active au fonctionnement de la copropriété est donc un élément déterminant.

Encore faut-il connaître les règles de la « Copropriété ».

Le but de ce guide est de vous apporter des informations pratiques pour vous permettre d'agir en toute connaissance de cause.

Qu'est-ce que la copropriété ?

On parle de copropriété dès qu'il y a au moins deux propriétaires dans le même immeuble.

Le copropriétaire est propriétaire d'un ou de plusieurs lots privatifs : appartement, cave, locaux commerciaux... et d'une quote-part indivise de propriété des parties communes de l'immeuble : sol, cour, voie d'accès, toiture, murs, escaliers, couloirs,...

Cette part de propriété des parties communes est répartie en tantièmes de copropriété.

Les tantièmes sont fixés par l'état descriptif de division.

Tout immeuble ainsi divisé est soumis au régime de la copropriété régit par la loi du 10 juillet 1965.



Qu'est ce que le règlement de copropriété ?

Le règlement de copropriété régit la copropriété :

- Il s'impose à toute personne qui est copropriétaire d'un lot de la copropriété.
- Il s'impose également à tous les acquéreurs successifs de chacun des lots de la copropriété et à tous les occupants de l'immeuble (copropriétaires comme locataires).
- Il est obligatoire pour toute copropriété

Il comprend deux parties :

- L'état descriptif de division : qui liste les lots et leurs tantièmes.
- Le règlement qui définit les parties privatives et communes et fixe les règles qui organisent la vie de la collectivité : ici sont déterminés les droits et obligations des copropriétaires et les règles de fonctionnement de copropriété.



Qu'est ce qu'un lot de copropriété ?

- Une partie privative dont chaque propriétaire a la propriété et la jouissance exclusive.

Par exemple appartement, cave, garage...

- Une quote-part des parties commune ou « tantièmes » de copropriété : ces parties communes sont la propriété indivise de tous les copropriétaires et sont affectées à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires.

Les parties communes sont de deux sortes :

- Si elles concernent l'ensemble des copropriétaires, ce sont les « **parties communes générales** ».

Par exemple : le terrain de la copropriété, les espaces verts, à l'exception de ceux qui seraient privés, les compteurs généraux : électricité, gaz...

- Si elles concernent seulement certains copropriétaires, ce sont des « **parties communes spéciales** », Par exemple : le toit de chaque bâtiment, l'ascenseur de chaque bâtiment.

Le règlement de copropriété détermine et détaille les parties communes et les parties privatives de chaque immeuble.



Un copropriétaire achète un appartement de type 2 (lot n° 3, représentant 45/10 000e) et une cave (lot n° 53, représentant 1/10 000e).

Ce copropriétaire détient donc 46/10 000e des parties communes générales.

Exemple : si l'Assemblée Générale vote une dépense de 10 000 €, pour la réfection des espaces extérieurs, ce copropriétaire devra payer 46 €.



Comment fonctionne la copropriété ?

Les organes de la copropriété :

Les copropriétaires constituent



Le syndicat des copropriétaires

- Il est l'organe décisionnel de la copropriété à travers l'Assemblée Générale.
- Il prend toutes les décisions concernant les parties communes de la copropriété (travaux, équipements, modification du règlement de copropriété...).
- Il a la personnalité morale et peut donc agir en justice pour défendre les intérêts de la copropriété.
- Il peut avoir sa responsabilité engagée.

Le syndicat se réunit



L'Assemblée Générale des Copropriétaires

LE SYNDICAT ELIT

Le Conseil syndical

Il est composé de copropriétaires.

Il est l'organe de liaison entre les copropriétaires et le syndic.

Ses missions sont d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

Il a un rôle consultatif et n'a pas le pouvoir de décision.

LE SYNDICAT MANDATE

Le Syndic

Il est l'organe d'administration de la copropriété.

Il exécute les décisions prises en Assemblée Générale au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires.

Le syndic de copropriété



Son mandat

C'est un document écrit, approuvé par l'Assemblée Générale, qui définit :

- La durée de la mission
- Les prestations de gestion courante
- Les prestations hors gestion courante
- Sa rémunération

Sa désignation est obligatoire.

Sa mission :

- Il exécute des décisions de l'Assemblée Générale, sous le contrôle du Conseil Syndical.
- Il administre la copropriété et gère l'entretien courant des parties communes.
- Il veille au bon fonctionnement des services collectifs : il passe les contrats d'entretien des ascenseurs, de chauffage central, d'espaces verts, etc...
- Il souscrit les contrats d'assurance liés à la copropriété.
- Il fait exécuter les travaux d'urgence.
- Il engage de gros travaux (ravalement de façade, toiture, étanchéité, installation d'ascenseurs,...) avec l'accord de l'Assemblée Générale.
- Il tient la comptabilité du syndicat.
- Il élabore avec le Conseil Syndical le budget prévisionnel nécessaire au fonctionnement de la copropriété et le fait approuver par l'Assemblée Générale.
- Il appelle les provisions de charges et la régularisation annuelle des charges.
- Il paie les différents fournisseurs.
- Il recouvre les impayés.
- Il convoque l'Assemblée Générale une fois par an pour rendre ses comptes et obtenir le « quitus » de sa gestion.

L'assemblée générale de copropriété ?

Définition

C'est la réunion de l'ensemble des copropriétaires qui a lieu au moins une fois par an.

Pendant cette assemblée, des décisions importantes concernant le fonctionnement et la vie de la copropriété sont prises. Elles concernent tous les copropriétaires et vous concernent donc directement. C'est pourquoi il est important d'y participer ou de se faire représenter en utilisant un pouvoir.

Depuis 2020, les copropriétaires peuvent s'exprimer par correspondance.

Déroulement

Vous serez convoqué par le syndic au moins 21 jours avant la tenue de l'Assemblée Générale, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit contre émargement.

Sur la convocation, vous pourrez prendre connaissance des points qui seront abordés (ordre du jour). Tous les points de l'ordre du jour sont soumis à délibération : ils sont discutés, votés, et aboutissent à une décision.

Exemples :

- L'approbation des comptes de l'exercice écoulé et du budget prévisionnel pour le nouvel exercice.
- L'accord des copropriétaires sur la gestion du syndic (quitus).

- La réponse donnée aux copropriétaires désirant réaliser des travaux à leur charge (changement de fenêtres par exemple).

- L'analyse des devis et l'autorisation de lancement des travaux de copropriété.

A l'issue de l'Assemblée Générale, un procès-verbal vous sera envoyé. Il reprend les résolutions votées

Règles de vote

Elles sont établies selon la nature des décisions à prendre :

- La majorité simple (article 24, de la Loi du 10 juillet 1965) : c'est la majorité des voix exprimées des copropriétaires (présents, représentés à l'assemblée générale).

- La majorité absolue (article 25, de la Loi du 10 juillet 1965) : c'est la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

- La double majorité (article 26, de la Loi du 10 juillet 1965) : c'est la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires représentant au moins 2/3 des copropriétaires en nombre absolu.

- L'unanimité.

Le balcon de mon appartement est sale, je veux le repeindre et en profiter pour installer un store, est-ce que je peux le faire toute seule ?

Non, surtout pas !

Les travaux touchant à l'aspect extérieur ou à l'harmonie de l'immeuble doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Assemblée Générale de copropriété.

Vous devez donc demander au syndic de la copropriété d'inscrire ces 2 points à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale de la copropriété, afin d'être autorisée par le Syndicat des copropriétaires à réaliser ces changements, et ceci, même s'ils seront entièrement à votre charge.

Quelles sont les charges de copropriété ?

Les types de charges :

On distingue deux types de charges :

1 - Les charges relatives aux parties communes concernent principalement les dépenses suivantes :

- Les dépenses de conservation comme la réfection du gros-œuvre (façades, toitures, escaliers...), la réparation ou le remplacement des canalisations.
- Les dépenses d'entretien comme les contrats d'espaces verts, les achats de produits d'entretien.
- Les dépenses d'administration comme les honoraires de syndic, les primes d'assurance.

2 - Les charges relatives aux équipements communs et aux services collectifs concernent principalement :

- Toutes les dépenses liées à la présence d'un ascenseur (électricité, contrat de maintenance, travaux...).
- Toutes les dépenses liées à un chauffage collectif.
- Toutes les dépenses liées à une antenne collective.



Les charges se répartissent au prorata des tantièmes de charges définis dans le règlement de copropriété et peuvent se distinguer en charges communes générales et en charges communes spéciales.

Le budget prévisionnel :

C'est un budget voté en Assemblée Générale et destiné à couvrir les dépenses courantes de l'année à venir ; sont compris les travaux d'entretien courant et menues réparations, les différents contrats d'entretien (espaces verts, ascenseur, chaudière collective...) et les frais d'administrations (assurance, honoraires de syndic...).

Le budget prévisionnel est voté avant le début de l'exercice qui le concerne.

Les dépenses hors budget prévisionnel :

Toutes les dépenses qui ne couvrent pas la maintenance entrent dans la catégorie des dépenses hors budget prévisionnel. Ce sont le plus généralement de gros travaux tels que le ravalement de façades, le remplacement d'une chaudière collective et qui sont votés en Assemblée Générale sur présentation de plusieurs devis.

Ces travaux font l'objet d'appels de fonds exceptionnels dont l'exigibilité (dates et montants des appels de fonds) est votée en Assemblée Générale.

Le syndicat des copropriétaires doit décider, en Assemblée Générale, de constituer un Fonds de Travaux, destiné à financer certaines dépenses hors budget prévisionnel. (fonds ALUR)

Le solde du compte annuel :

Le solde du compte annuel correspond à la régularisation comptable des charges de l'exercice écoulé, c'est-à-dire la différence entre les dépenses réelles de la copropriété et les appels de fonds versés par les copropriétaires.

En cas de vente en cours d'année, le trop ou moins perçu sur provisions (appels de fonds) incombe ou bénéficie à celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes. (budget)

A noter :
le fonds de travaux appelé reste solidaire du lot en cas de vente.



Quelques explications pour bien se comprendre ?

Lors de la dernière Assemblée Générale, des travaux de réfection des toitures ont été votés pour 100 000 € (60 000 € pour le bâtiment A et 40 000 € pour le bâtiment B). Que dois-je payer ?

Votre appartement étant situé dans le bâtiment B et représentant 17/1 000, vous ne payerez que pour la réfection de la toiture de votre bâtiment, soit :

$$(40\ 000 \times 17) / 1\ 000 = 680\ \text{€}$$

Lors de l'Assemblée Générale, un copropriétaire d'un garage uniquement refusait de payer la réfection de la toiture au motif qu'il n'habitait pas dans la résidence. En a-t-il le droit ?

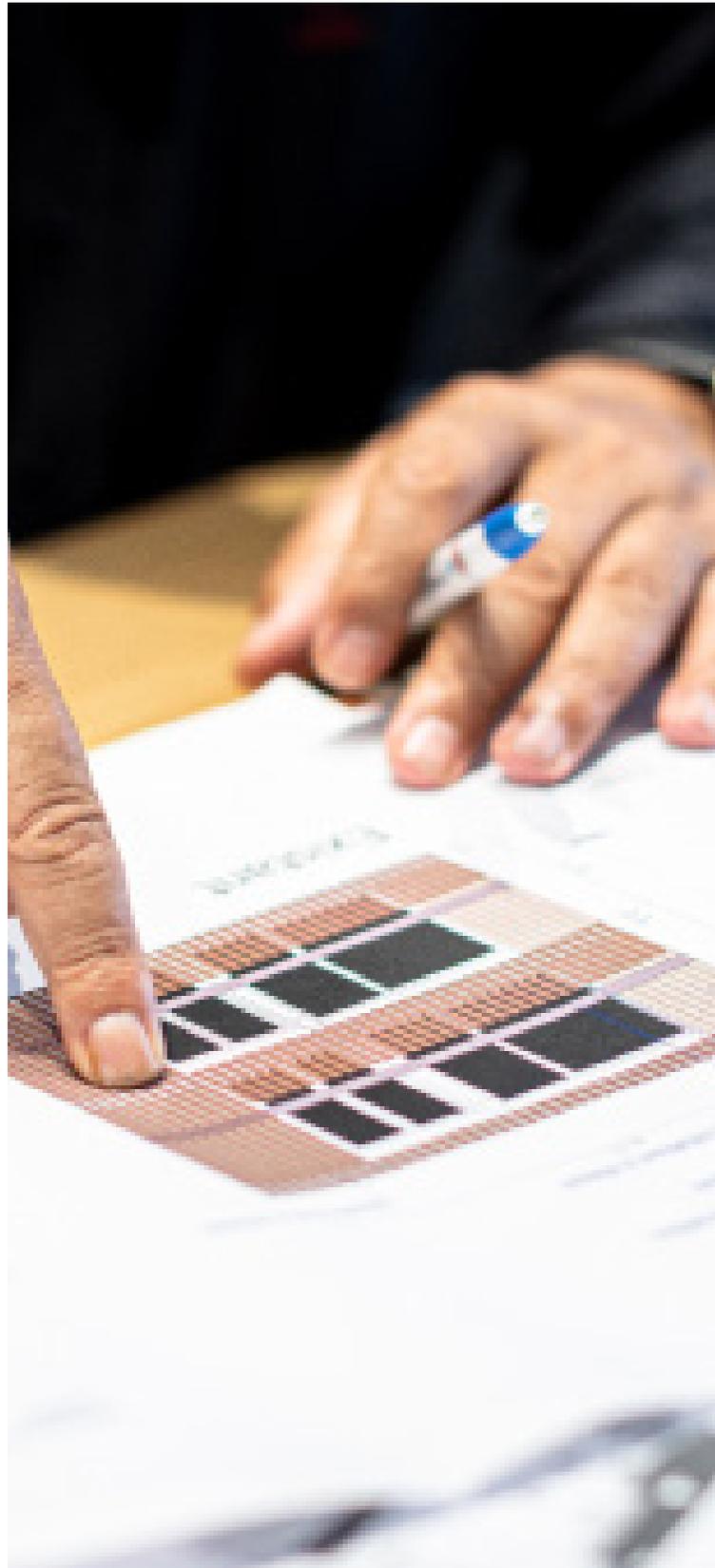
Non. Tout copropriétaire doit payer les charges et travaux relatifs aux parties communes non en raison de l'utilisation ou de l'occupation de son lot, mais parce qu'il en est copropriétaire.

Habitant au second étage, je n'utilise jamais l'ascenseur. De plus, j'ai été absent durant tout l'hiver de mon appartement et n'ai donc pas utilisé le chauffage. Puis-je refuser d'en payer les charges ?

Non. Tous les copropriétaires desservis par l'ascenseur ou bénéficiant du chauffage collectif doivent participer à ces charges.

Le syndic m'a réclamé un montant en vue de faire face à des travaux d'urgence sur les fondations du bâtiment. En a-t-il le droit ?

Oui. En cas de danger imminent, le syndic peut entamer des travaux dits d'urgence sans avoir préalablement consulté l'Assemblée Générale, mais celle-ci doit être immédiatement convoquée.



Lexique de la copropriété ?

Appel de fonds : somme demandée aux copropriétaires pour régler des charges, des travaux, fonds de travaux (Loi Alur).

Assemblée Générale ordinaire (AG ou AGO) : assemblée annuelle obligatoire de tous les copropriétaires réunis en syndicat.

Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) ou Assemblée Générale Spéciale (AGS) : assemblée autre que l'Assemblée Générale ordinaire, réunie ponctuellement pour prendre des décisions en urgence.

Budget prévisionnel : budget voté en Assemblée Générale avant le début d'exercice pour calculer les appels de fonds prévisionnels.

Délibération : décision des Assemblées Générales.

Équipement commun ou collectif : dispositif procurant des services à tous les lots et dont la copropriété à la charge entière.

Etat descriptif de division : liste définissant les lots de copropriété.

Gros-œuvre : structure de l'immeuble ; cloisons et murs porteurs, charpente, toiture, etc.

Indivision : lot appartenant à plusieurs personnes.

Lot : partie privative individualisée dans une copropriété.

Mandant : celui qui donne mandat à quelqu'un pour exécuter quelque chose.

Mandataire : celui qui reçoit mandat ; il exécute alors des prestations déterminées au nom et pour le compte de son mandant.

Mutation : changement de propriétaire.

Ordre du jour : liste des résolutions qui donneront lieu à délibération de l'Assemblée Générale.

Parties communes : parties de la copropriété qui appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Parties privatives : parties de la copropriété qui appartiennent en propre à chaque copropriétaire.

Propriété indivise : cf. indivision.

Quitus : approbation.

Quote-part : tantièmes de charges détenus dans la copropriété.

Tantième : unité de mesure des quote-parts de la copropriété.



166 rue Paulette Besson
73000 Chambéry

04 79 71 99 88
syndic@cristal-transaction.fr

A vos côtés pour vous aider
à prendre des décisions collectives
et de long terme