

# LE GUIDE DE LA COPROPRIÉTÉ

# QU'EST-CE QU'UNE COPROPRIÉTÉ ?

pages 3 et 4

# COMMENT FONCTIONNE UNE COPROPRIÉTÉ ?

pages 5 à 7

# QUELLES SONT LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ ?

pages 9 à 11

# LES RÉPONSES À VOS QUESTIONS

page 12

# LES MOTS CLÉS DE LA COPROPRIÉTÉ

page 13





Cher(e) copropriétaire,

**En devenant propriétaire de votre logement, vous devenez également membre du syndicat des copropriétaires.**

Vous pouvez vous exprimer et contribuer aux décisions communes qui seront prises. Ces décisions ont des conséquences importantes pour vous et les autres copropriétaires.

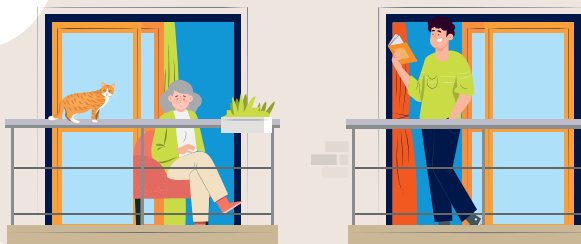
Votre participation active au fonctionnement de la copropriété est donc un élément déterminant.

Ce guide vous éclaire sur le fonctionnement d'une copropriété au quotidien et vous apporte toutes les réponses pratiques pour devenir un(e) copropriétaire heureux(se).

# QU'EST-CE QU'UNE COPROPRIÉTÉ ?

**On parle de copropriété dès qu'il y a au moins 2 propriétaires dans le même immeuble.**

Tout immeuble ainsi divisé est soumis au régime de la copropriété organisé par la Loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967.



**En tant que copropriétaire, vous possédez obligatoirement :**



**Un ou plusieurs lots privatifs**  
(appartement, cave, locaux commerciaux, cellier, garage).

Chaque propriétaire en a la propriété et la jouissance exclusive. L'entretien des équipements attachés à ce lot est à la charge exclusive du propriétaire.

**Une quote part 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 (millièmes, ...). Les tantièmes sont fixés par l'état descriptif de division. 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 2 sortes :

### • Les générales

qui concernent l'ensemble des copropriétaires



Le terrain de la copropriété.



Les espaces verts à l'exception de ceux qui sont privés.



Les compteurs généraux : électricité - eau - gaz.

### • Les spéciales

qui concernent seulement certains copropriétaires. Pour les connaître, il faut se référer au règlement de copropriété.



## Le règlement de copropriété

Ce document écrit et obligatoire fixe l'ensemble des règles d'organisation et de fonctionnement. Il précise les droits et obligations des copropriétaires et des occupants de l'immeuble.

### Il comprend deux parties :

#### • L'état descriptif

**de division** qui liste les lots et leurs tantièmes (base de calcul de la répartition des charges).

#### • Le règlement, qui définit les parties privatives et communes

et fixe les règles qui organisent la vie de la collectivité, droits et obligations des copropriétaires et règles de fonctionnement de la copropriété.

# COMMENT FONCTIONNE UNE COPROPRIÉTÉ ?

## LES ACTEURS

**LES COPROPRIÉTAIRES**

constituent



**LE SYNDICAT  
DES COPROPRIÉTAIRES**

se réunit au moins une fois par an  
et forme



**L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
DES COPROPRIÉTAIRES**

Pendant l'Assemblée Générale,  
les copropriétaires

**élisent**



**LE CONSEIL  
SYNDICAL**

**mandatent**



**LE SYNDIC**



## 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 civile :

- il peut donc agir en justice pour défendre les intérêts de la copropriété
- il peut voir sa responsabilité engagée

## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

C'est la réunion de l'ensemble des copropriétaires. Elle se tient au moins une fois par an.

**Pendant l'Assemblée Générale, sont discutées et votées les décisions qui vont s'imposer à tous.**

Elles concernent tous les copropriétaires et vous concernent donc directement. C'est pourquoi il est important d'y participer.



En cas d'empêchement, vous pouvez donner mandat à la personne de votre choix.



## LE CONSEIL SYNDICAL

Il est composé de copropriétaires (dont le nombre est déterminé dans le règlement de copropriété). 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 pouvoir de décision.** Il élit un Président du Conseil Syndical parmi ses membres.

## LE SYNDIC

Sa désignation est obligatoire, par un vote à la majorité des copropriétaires.

### SON MANDAT

C'est un contrat type qui précise :

- la durée de sa mission
- les prestations de gestion courante
- les prestations hors gestion courante
- sa rémunération

### SA MISSION

**Il exécute les 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'ordures ménagères, d'espaces verts, etc
- il souscrit les contrats d'assurances
- il engage et gère le personnel du syndicat (gardien éventuel)
- il fait exécuter les travaux d'urgence

- il engage les travaux (ravalement de façade, toiture, étanchéité, installation d'ascenseurs...) votés en 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 suivant un ordre du jour déterminé avec le Conseil Syndical

**Il représente le syndicat des copropriétaires auprès de toutes les instances.**

(copropriétés voisines, mairie, autorisations administratives pour travaux, entreprises, justice en cas de litige...).

# LE DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vous êtes convoqué par le Syndic **au moins 21 jours avant** la tenue de l'Assemblée Générale, soit par lettre recommandée avec accusé réception, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée électronique si vous en êtes d'accord.

Sur la convocation, vous pouvez prendre connaissance des points qui seront abordés (ordre du jour). À l'issue de l'Assemblée Générale, le procès verbal est transmis. Il reprend les résolutions votées.

**Selon la nature des décisions à prendre, les majorités varient.**

- **la majorité simple**

(article 24 de la Loi du 10 juillet 1965)

- **la majorité absolue**

(article 25 de la Loi du 10 juillet 1965)

- **la double majorité**

(article 26 de la Loi du 10 juillet 1965)

- **l'unanimité**

(article 26, de la loi du 10 juillet 1965)



# QUELLES SONT LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ ?

Les charges de copropriété correspondent aux dépenses nécessaires au bon entretien de votre immeuble.

Chaque copropriétaire participe au paiement de ces charges en fonction de ses tantièmes de copropriété trimestriellement.

## Les charges générales des parties communes

### • Les charges liées aux frais de gestion de la copropriété :

- impôts
- assurances
- frais de locations des compteurs eau-électricité
- honoraires du syndic

### • Les charges liées aux frais d'entretien de la copropriété :

- prestations de nettoyage des espaces communs (y compris matériels, produits d'entretien et consommation d'eau, espaces verts...)
- entretien des équipements communs (contrat de maintenance et petites réparations courantes des ascenseurs, antennes collectives, porte de parking, chaufferie collective...)

### • Les charges liées à la conservation du bâtiment :

Frais de réparation de toute nature (réfection de la façade, des canalisations d'eau-gaz-électricité, la toiture...)



## Le budget prévisionnel

C'est un budget voté en Assemblée Générale et destiné à couvrir toutes 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'administration (assurance, honoraires de syndic...).

Le budget prévisionnel est voté avant le début de l'exercice qui le concerne. Il est réglé par tous les copropriétaires chaque début de trimestre sous la forme de « provisions ».

## Les dépenses hors budget prévisionnel

Toutes les dépenses qui ne concourent pas à 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 dont l'exigibilité (dates et montants des appels de fonds) est votée en Assemblée Générale.



### En cas de vente :

Les travaux sont financés par le copropriétaire au moment où les appels de fond sont à refaire. L'acheteur sera informé des comptes et du règlement.



## Le fonds travaux

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le syndicat doit constituer un fonds travaux alimenté par une cotisation dont le taux est voté en assemblée générale. Il ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel.

Il peut servir à financer des travaux votés en Assemblée Générale uniquement en charges communes générales.

Il est attaché aux lots et se transmet de propriétaire en propriétaire sauf mention contraire dans le compromis.

## La régularisation des charges annuelles

C'est la différence entre les dépenses réelles de la copropriété et les appels de fonds versés par les copropriétaires.

Le solde est obligatoirement approuvé en Assemblée Générale.



### 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.



# LES RÉPONSES À VOS QUESTIONS



## **Je viens d'acheter en copropriété. Que dois-je faire ?**

Dans un premier temps, il faut se manifester auprès du syndic de l'immeuble dans lequel je viens de faire mon acquisition.

Il vous fera ainsi part du règlement intérieur et de la procédure à suivre pour mettre à jour l'interphonie et la boîte aux lettres. N'hésitez pas à vous présenter à vos voisins pour faciliter les bonnes relations.

## **Je ne peux pas être présent à l'Assemblée Générale. Que dois-je faire ?**

Si le nombre de participants est insuffisant pour atteindre les majorités requises, il sera nécessaire d'organiser une nouvelle Assemblée Générale, ce qui occasionnera des frais supplémentaires.

Vous pouvez donc mandater une personne pour vous représenter. Le mandat est joint à la convocation à l'Assemblée Générale.

## **Les travaux que je veux entreprendre à titre individuel sont-ils soumis à une autorisation de l'Assemblée Générale ?**

Un copropriétaire qui veut faire des travaux et qui modifie l'aspect extérieur de l'immeuble doit d'abord obtenir l'accord de l'Assemblée Générale par un vote à la majorité absolue.

C'est par exemple, le cas pour percer un mur porteur afin de relier deux appartements, faire passer des canalisations, créer ou agrandir une fenêtre...

Si un copropriétaire effectue des travaux sans autorisation, le syndicat des copropriétaires peut saisir le Tribunal de Grande Instance. L'intéressé risque d'être condamné à interrompre les travaux (s'ils sont en cours) et à remettre les lieux en l'état.

# LES MOTS CLÉS DE LA COPROPRIÉTÉ

## APPEL DE FONDS

Somme demandée aux copropriétaires pour régler les charges courantes, les dépenses de travaux ou toute autre dépense.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Réunion de tous les copropriétaires qui se tient obligatoirement au moins une fois par an pour approuver les comptes.

## BUDGET PRÉVISIONNEL

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

## ÉQUIPEMENT COMMUN OU COLLECTIF

Dispositif pouvant procurer des services à tous les lots et dont la copropriété entière à la charge.

## ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Document identifiant et localisant les lots de copropriété.

## GROS ŒUVRE

Structure de l'immeuble ; cloisons et murs porteurs, charpente, toiture...

## INDIVISION

Lot appartenant à plusieurs personnes.

## 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 (en cas de vente ou de succession).

## ORDRE DU JOUR

Liste de sujets 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.

## QUOTE-PART

Permet de déterminer le nombre de voix dont dispose le copropriétaire en assemblée générale et sa participation aux charges. Elle est exprimée en tantièmes.

## RÉSOLUTION

Décision en Assemblée Générale.

## TANTIÈME

Unité de mesure des quotes-parts de copropriété.

# Notes

A series of horizontal dotted lines for writing notes, spanning the width of the page.





RESPONSABLES  
— & —  
SOLIDAIRES