

# GUIDE DE LA COPROPRIÉTÉ



## Avant-Propos

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

## Sommaire

<b>1</b>	Qu'est-ce que la copropriété ?	p. 2
<b>2</b>	Comment fonctionne la copropriété ?	p. 4
<b>3</b>	Quelles sont les charges de copropriété ?	p. 7
<b>4</b>	Lexique de la copropriété	p. 8

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

Le copropriétaire est propriétaire d'un ou de plusieurs **lots** privatifs (par exemple : appartement, cave, locaux commerciaux...) et d'une **quote-part** indivise de propriété des **parties communes** de l'immeuble (par exemple : 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.

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.

### QU'EST-CE QUE LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ?

#### C'est un document écrit, obligatoire :

- 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 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 : il détermine les droits et obligations des copropriétaires et les règles de fonctionnement de la copropriété.

### LA COMPOSITION D'UN LOT DE COPROPRIÉTÉ

- Une partie privative, telle que décrite par le règlement de copropriété, dont chaque propriétaire a la propriété et la jouissance exclusive.

- Une quote-part de parties communes (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** » (C), par exemple :

- le terrain de la copropriété,
- les espaces verts, à l'exception de ceux qui seraient privatifs,
- les compteurs généraux : électricité – eau – gaz.

Si elles concernent seulement certains copropriétaires, ce sont des « **parties communes spéciales** » (A et B), par exemple :

- Le toit de chaque bâtiment.
- L'ascenseur de chaque bâtiment.

**Parties communes spéciales du bâtiment A** à l'usage des seuls copropriétaires du bâtiment A (exemples : toit, façades, antenne, boîtes aux lettres, ascenseurs, porte, hall d'entrée...).

## ZOOM

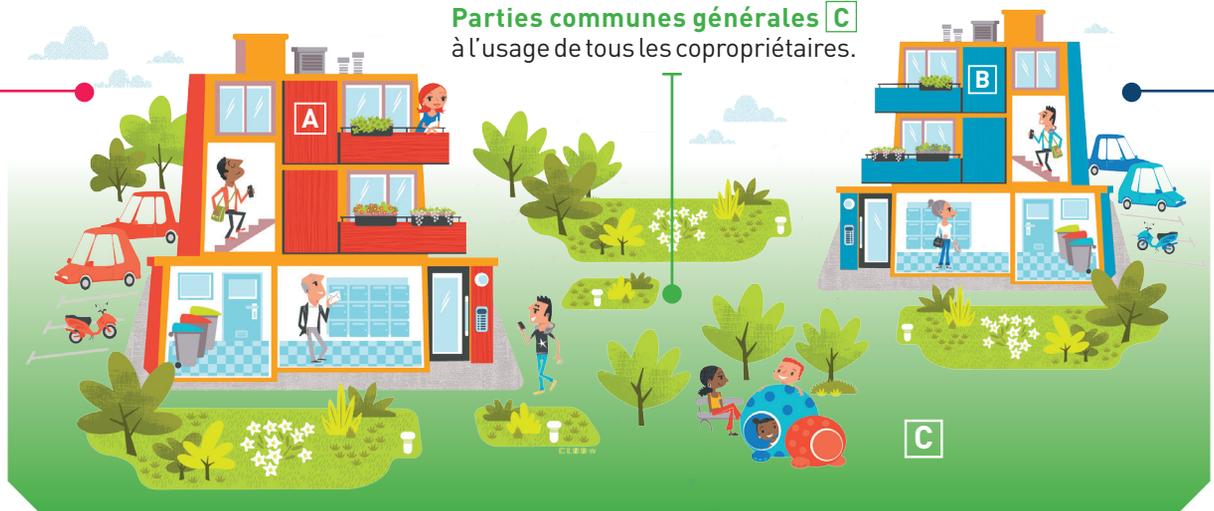
Un copropriétaire achète un appartement de type 2 (lot n°3, représentant 45/10 000°) et une cave (lot n°53, représentant 1/10 000°). Ce copropriétaire détient donc 46/10 000° des parties communes générales.



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

**Parties communes spéciales du bâtiment B** à l'usage des seuls copropriétaires du bâtiment B (exemples : toit, façades, antenne, boîtes aux lettres, ascenseurs, porte, hall d'entrée...).

**Parties communes générales C** à l'usage de tous les copropriétaires.



# 2 Comment fonctionne la copropriété ?

## Les copropriétaires constituent

### LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

- Il est 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.

## Le syndicat des copropriétaires se réunit en

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

- Elle est l'organe d'expression du syndicat.
- Pendant l'Assemblée Générale, sont discutées et votées les décisions qui vont s'imposer à tous.

## L'Assemblée Générale des copropriétaires élit

### 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.

## 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.
- Il est le seul représentant légal de la copropriété et le premier interlocuteur des copropriétaires.

## 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. **En cas d'empêchement, vous pouvez donner mandat à la personne de votre choix qui assistera à l'assemblée générale à votre place.**



**DÉROULEMENT :** Vous serez 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 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, et font l'objet d'un vote.

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

### Exemples de résolutions :

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.

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



### 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 CONSEIL SYNDICAL

Les membres du conseil syndical sont nommés par les copropriétaires lors de l'Assemblée Générale.

- Le Conseil Syndical assure le lien entre le syndic et l'ensemble des copropriétaires sans toutefois prendre des décisions qui empièteraient sur les pouvoirs de l'Assemblée Générale ou du Syndic.
- Il a un rôle consultatif et à ce titre, est interrogé par le Syndic pour la passation des contrats et marchés d'entretien.
- Il assiste et contrôle la gestion du syndic (comptabilité, répartition des dépenses, suivi de l'exécution du budget).

*En votre qualité de copropriétaire-occupant, votre implication dans le conseil syndical participe au bon fonctionnement de l'immeuble.*

### LE SYNDIC DE LA COPROPRIÉTÉ

Sa désignation est obligatoire.

#### 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.

# Comment fonctionne la copropriété ?

## 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 de copropriétaires présents ou représentés à l'Assemblée Générale. Cette majorité est nécessaire pour l'approbation des comptes de la copropriété, le vote du budget prévisionnel ou des travaux d'entretien courant, etc.
- **La majorité absolue** (article 25, de la Loi du 10 juillet 1965) : c'est la majorité des voix de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents). Elle concerne la désignation du syndic et des membres du conseil syndical, les travaux d'amélioration ou d'économies d'énergie, etc.
- **La double majorité** (article 26, de la Loi du 10 juillet 1965) : c'est la majorité des voix de tous les copropriétaires représentant au moins les 2/3 de tous les tantièmes. Cela concerne les décisions les plus importantes telles que la vente de parties communes.
- **L'unanimité** (article 26, de la loi du 10 juillet 1965) : tous les copropriétaires doivent donner leur accord.

### Exemple : une copropriété composée de dix copropriétaires représentant 10 000 tantièmes.

La **majorité simple** est acquise lorsque le nombre de « Pour » est supérieur au nombre de « Contre ».

La décision est adoptée à la **majorité absolue** lorsque le nombre de « Pour » est supérieur à 5 001 tantièmes ( $10\ 000/2 + 1$  voix).

La décision est adoptée à la **double majorité** lorsqu'au moins six copropriétaires détenant 6 667 tantièmes ont voté en faveur de la résolution.



## EXEMPLE

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 !

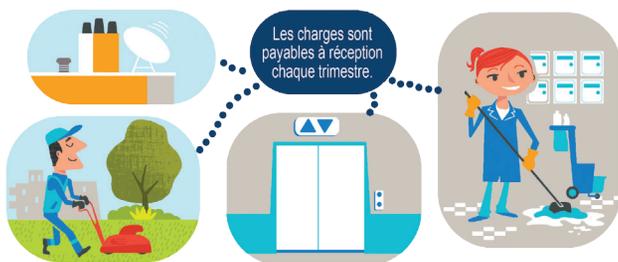
- Les travaux touchant à l'aspect extérieur ou à l'harmonie de l'immeuble doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Assemblée Générale de copropriété.
- Vous devez donc demander au Syndic de la copropriété d'inscrire ces 2 points à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale, afin 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 ?

## DEUX TYPES DE CHARGES

### Les charges relatives aux parties communes :

- 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.



### Les charges relatives aux équipements communs et aux services collectifs :

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

Les charges se répartissent au prorata des tantièmes de charges définis dans le règlement de copropriété. Elles peuvent être à caractère général (ensemble de la copropriété) ou spécial (un bâtiment ou une cage d'escalier dans la copropriété).

## 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.

## 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.

## 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. 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) est à la charge ou au bénéfice de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes. Ainsi, le copropriétaire en titre au moment de l'approbation annuelle des comptes n'a pas à demander le paiement du solde au précédent copropriétaire ni lui restituer le crédit constaté.

# 4 Lexique 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.
- **Résolution** : décision en Assemblée Générale.
- **Équipement commun ou collectif** : dispositif pouvant procurer des services à tous les lots et dont la copropriété entière à la charge.
- **Etat 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.
- **Propriété indivise** : cf. indivision.
- **Quitus** : approbation de la gestion du syndic.
- **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.
- **Tantième** : unité de mesure des quotes-parts de copropriété.

