

LE GUIDE DU COPROPRIÉTAIRE



Vous devenez **copropriétaire**...

Ce guide vous présente les règles de jeu de la copropriété.

Bienvenue !

1

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

2

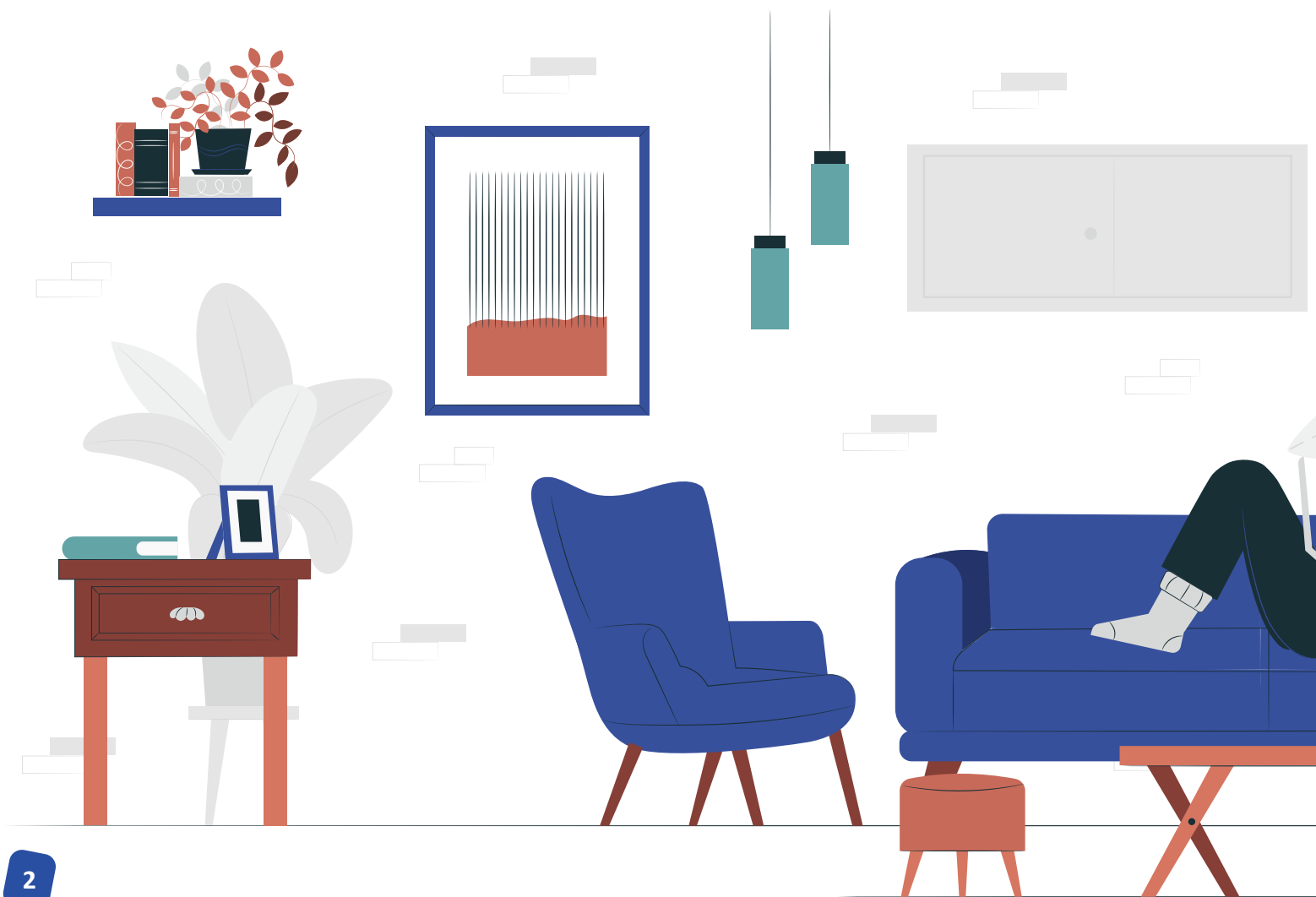
Vous avez acquis le droit de vous exprimer et de contribuer aux décisions communes qui seront prises dans votre résidence.

3

Votre participation active permettra un bon fonctionnement de la copropriété.

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

Les termes techniques indiqués en **couleur** sont répertoriés au sein du lexique situé en dernière page du guide.



SOMMAIRE

#1

Qu'est ce que la copropriété ?

#2

À quoi sert le règlement de copropriété ?

#3

Comment fonctionne la copropriété ?

#4

Le budget de la copropriété et les charges ?

#5

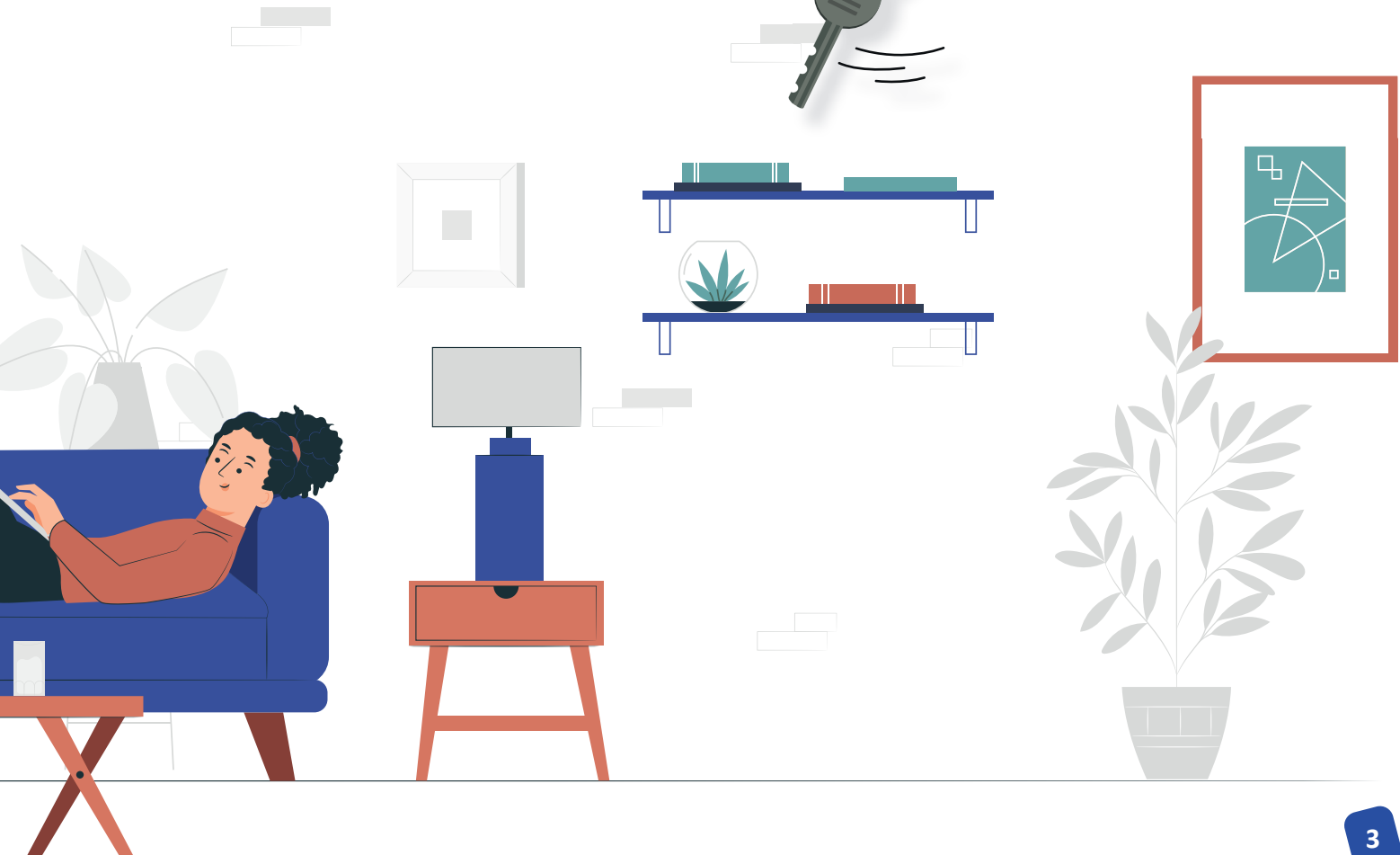
Vous êtes copropriétaire, vous devez...

#6

Foire aux questions

#7

Lexique de la copropriété





#1

Qu'est ce que la copropriété ?

Par la signature de l'acte authentique d'achat de votre logement, vous êtes devenu(e) propriétaire de votre logement et copropriétaire des parties communes. En effet, dès qu'il y a au moins deux propriétaires dans le même immeuble, on parle de copropriété.

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** (millièmes...). Les **tantièmes** sont fixés par l'état descriptif de division et ne peuvent être changés.

TOUT IMMEUBLE AINSI DIVISÉ EST SOUMIS AU RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ RÉGIE PAR LA LOI DU 10 JUILLET 1965 ET LE DÉCRET DU 17 MARS 1967.

Un lot de copropriété est composé :



d'une **partie privative** dont chaque propriétaire a la propriété et la jouissance exclusive.

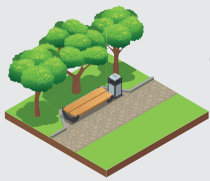
Elle correspond au lot de copropriété et à tous les éléments et installations qui se trouvent à l'intérieur.



d'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 :



PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES

Si elles concernent l'ensemble des copropriétaires, ce sont les «parties communes générales» comme le terrain de la copropriété, les espaces verts, les compteurs généraux (électricité, eau, gaz).



PARTIES COMMUNES SPÉCIALES

Si elles concernent seulement certains copropriétaires, ce sont des «parties communes spéciales» comme 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.

- ✓ **PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES :** à l'usage de tous les copropriétaires.
- ✓ **PARTIES COMMUNES SPÉCIALES DU BÂTIMENT A :** à l'usage des seuls copropriétaires du bâtiment A (toit, façades, antenne, boîtes aux lettres, ascenseurs, porte, hall d'entrée...).
- ✓ **PARTIES COMMUNES SPÉCIALES DU BÂTIMENT B :** à l'usage des seuls copropriétaires du bâtiment B (toit, façades, antenne, boîtes aux lettres, ascenseurs, porte, hall d'entrée...). Les parties privatives correspondent à tous les éléments intérieurs à vos lots (votre logement, votre cave, votre parking...).



#2

À quoi sert le règlement de copropriété ?

Le règlement de copropriété vous a été remis par le notaire chez qui vous avez signé l'acte de vente. Il s'agit d'un document obligatoire qui lie les copropriétaires entre eux. Il est également remis aux locataires. Il est à conserver précieusement.



Ce document comprend :

- ✓ la description générale des bâtiments
- ✓ la liste des lots numérotés, avec la mention du nombre de tantièmes de copropriétés affectés à chaque lot
- ✓ le mode de répartition des charges d'entretien et des dépenses liées aux réparations de l'immeuble entre les copropriétaires
- ✓ le fonctionnement et l'usage des parties communes et privatives

#3

Comment fonctionne la copropriété ?

En tant que copropriétaire, vous faites obligatoirement partie de deux instances.

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Il réunit l'ensemble 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, c'est pourquoi il peut agir en justice pour défendre les intérêts de la copropriété et voir sa responsabilité engagée.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

Toutes les décisions du syndicat des copropriétaires sont prises en **Assemblée Générale**, c'est pourquoi il est primordial d'y participer. Elle se réunit au moins une fois par an.

Parmi les copropriétaires, certains sont élus au Conseil Syndical.



LE CONSEIL SYNDICAL

Il est obligatoire dans toutes les copropriétés. Il est formé par des copropriétaires volontaires souhaitant s'investir dans la vie de la copropriété. Il a un rôle consultatif. Ses membres sont désignés par l'**Assemblée Générale** à la majorité de tous les copropriétaires pour une durée maximum de 3 ans. Leur rôle est notamment de contrôler la gestion du Syndic et de faire le lien entre les habitants et le Syndic.

Pour la gestion de votre résidence, un Syndic est nommé par les copropriétaires.



Le Syndic

LE SYNDIC

Il exécute les décisions prises en **Assemblée Générale** au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires. Sa désignation est obligatoire.

SON MANDAT

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

- la durée de sa mission
- les prestations de gestion
- sa rémunération.

SA MISSION

Il exécute les décisions de l'**Assemblée Générale**.

Il administre la copropriété et gère l'entretien courant des **parties communes** :

- Il veille au bon fonctionnement des services collectifs (contrats d'entretien des ascenseurs, de chauffage central, d'ordures ménagères, d'espaces verts...).
- Il souscrit les contrats d'assurances.
- Il engage et gère le personnel du syndicat des copropriétaires (gardien éventuel).
- 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.

Il représente le syndicat des copropriétaires auprès de toutes les instances (copropriétés voisines, mairie, autorisations administratives pour travaux, entreprises, justice en cas de litige...).

L'Assemblée Générale



LE DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vous serez convoqué(e) par le Syndic au moins 21 jours avant la tenue de l'**Assemblée Générale**, soit par lettre recommandée avec accusé de réception ou avis électronique.

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

LES 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 ou 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 des voix de tous les copropriétaires représentant au moins 2/3 des voix.

#4

Le budget de la copropriété et les charges ?

Le budget prévisionnel

Le budget prévisionnel est voté avant le début de l'exercice qui le concerne, en **Assemblée Générale**. Il permet de couvrir les dépenses courantes de l'année à venir. Les travaux d'entretien courant et menues réparations, les différents contrats d'entretien (espaces verts, ascenseur, chaudière collective...) et les frais d'administration (assurances, honoraires de Syndic...) y sont intégrés.

Les dépenses hors budget prévisionnel

Les dépenses qui ne sont pas liées à la maintenance entrent dans la catégorie des dépenses hors budget prévisionnel. Ce sont souvent de gros travaux tels que le ravalement de façades, le remplacement d'une chaudière collective. Ces dépenses sont votées en Assemblée Générale sur présentation de plusieurs devis. Il existe deux possibilités pour les financer :

- Ces travaux peuvent faire l'objet d'appels de fonds exceptionnels dont la date et le montant sont votés en **Assemblée Générale**.
- Ils peuvent être financés par le **fonds de travaux**. Celui-ci est obligatoire et alimenté par des cotisations dont le montant minimum représente 5% du budget annuel.

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.



Deux types de charges



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

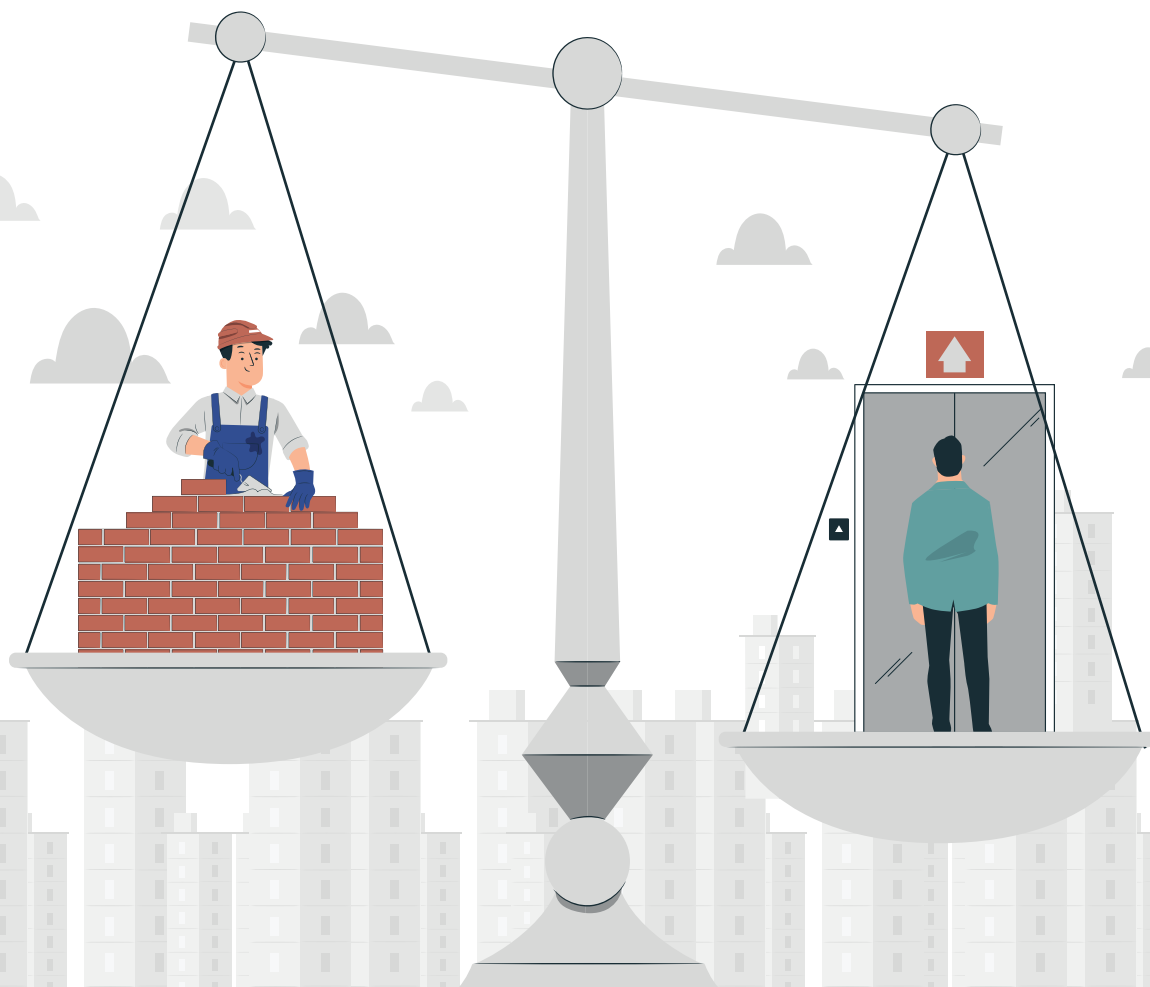
- les dépenses de conservation comme la réfection du **gros-oeuvre** (façades, toitures, escaliers ...), la réparation ou le remplacement des canalisations
- les dépenses d'entretien comme les contrats d'espaces verts, les achats de produits d'entretien
- les dépenses d'administration comme les honoraires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



Les charges relatives aux **équipements communs** et aux **services collectifs** concernent :

- 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 charges définies dans le règlement de copropriété et peuvent se distinguer en charges communes générales et en charges communes spéciales.





#5

Vous êtes copropriétaire(s), vous devez...

- ✔ Régler les appels de fonds réclamés par le Syndic. Il est important de prévoir votre budget, notamment en cas de travaux importants à financer dans les années à venir.
- ✔ Respecter la tranquillité de l'immeuble et ne pas créer de troubles de voisinage.
- ✔ Contacter votre Syndic ou votre Conseil Syndical pour toutes vos demandes. Ils sont vos interlocuteurs. Toutes les questions liées à la gestion de l'immeuble et des équipements communs (ascenseur, éclairage, digicode...) sont de leur ressort exclusif.
- ✔ Utiliser votre logement en respectant le règlement de copropriété.
- ✔ Veiller à ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires (exemple : stationner abusivement votre voiture dans la cour de l'immeuble, encombrer les couloirs communs...).
- ✔ Solliciter l'autorisation de la copropriété pour entreprendre des travaux, dans votre logement, s'ils touchent l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes

#6

Foire aux questions

Lors de la dernière Assemblée Générale, des travaux de ravalement ont été votés pour 100 000 € (70 000 € pour le bâtiment 1 et 30 000 € pour le bâtiment 2). J'habite le bâtiment 2. Que dois-je payer ?

Votre appartement représente 10/1000ème des parties communes. Vous ne paierez que les travaux de ravalement de votre bâtiment, soit : $30\,000 \times 10/1000 = 300$ €.

L'Assemblée Générale a été fixée le 30 juin et je ne suis pas disponible à cette date. Comment et par qui puis-je me faire représenter ?

Un copropriétaire peut donner mandat pour être représenté à l'Assemblée Générale ou voter par correspondance. Il doit remplir le document adéquat, joint à la convocation.

Je souhaiterais faire des travaux chez moi (poser un store sur le balcon et casser un mur porteur) ; puis-je le faire sans autorisation ?

Non. Dans la mesure où ces travaux portent atteinte à la solidité de l'immeuble et affectent les parties communes, vous devez recueillir l'autorisation du syndicat des copropriétaires. Une demande devra être formulée auprès du Syndic afin que l'Assemblée Générale puisse se prononcer sur cette autorisation, même si ces travaux sont entièrement à votre charge.

OUI



J'ai acheté mon logement. J'ai un problème de fuite d'eau dans ma salle de bain. Puis-je appeler mon Syndic Domia ?

Non. Vous devez, en votre qualité de propriétaire, supporter la charge de toutes les réparations de votre logement. Si des dégâts surviennent dans les parties communes, le syndic reste votre interlocuteur. Vous devez l'avertir immédiatement.

J'ai acheté mon appartement le 21 avril 2022. L'assemblée générale s'est tenue le 30 juin 2022. Le syndic me réclame 200 € au titre du déficit du budget 2021. En a-t-il le droit ?

Oui. La loi prévoit que le trop ou moins perçu sur provisions (appels de fonds) incombe ou bénéficie à celui qui a la qualité de copropriétaire lors de l'approbation des comptes de l'Assemblée Générale.

?

NON

Habitant au 2e étage, je n'utilise pas l'ascenseur. De plus, je suis parti cet hiver et je n'ai pas utilisé le chauffage. Puis-je refuser de payer les charges ?

Non. Tout copropriétaire doit payer les charges relatives aux parties communes et aux équipements ou services communs, non pas en raison de leur utilisation mais parce qu'il est copropriétaire.



#7

Lexique de la copropriété

A

Appel de fonds : somme demandée aux copropriétaires pour régler des charges, des travaux ou toute autre dépense

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

B

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

D

Délibération : décision des Assemblées Générales

E

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

État descriptif de division : liste définissant les lots de copropriété

F

Fonds de travaux : Réserve obligatoire appelée chaque trimestre et placée sur un compte rémunéré. Le fonds de travaux permet d'anticiper la réalisation de travaux en cas de vente. Ce fonds reste attaché au lot lorsqu'il est vendu.



G

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

I

Indivision : lot appartenant à plusieurs personnes

L

Lot : partie privative individualisée dans une copropriété

m

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

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

Mutation : changement de propriétaire

O

Ordre du jour : liste de sujets qui donneront lieu à délibération de l'Assemblée Générale

P

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

Q

Quote-part : proportion de participation aux votes et aux charges déterminée en fonction des tantièmes détenus dans la copropriété

T

Tantième : unité de mesure des quotes-parts de la copropriété

www.domia63.com 

Votre Syndic Domia est à votre écoute du lundi au vendredi de
De 09H00 à 12H00 & de 14H00 à 17H00

domia⁺
Votre Syndic responsable

Syndic 

14 rue Buffon
63019 CLERMONT-FERRAND CEDEX 2
04 73 98 28 70
syndic@domia63.com