

Livret de copropriété
point par point





Les principes de la copropriété

L'achat de votre logement vous donne un nouveau statut : celui de copropriétaire. Ce guide vous aidera à mieux en comprendre les règles.

Le statut des copropriétés est réglementé par :

- La loi du 10 juillet 1965, mise à jour par la loi SRU (relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000,
- Le décret d'application de cette loi, du 17 mars 1967.

Que veut dire être copropriétaire ?

En signant l'acte de vente chez le notaire, vous devenez propriétaire de votre logement et **copropriétaire des parties communes**. Votre logement vous appartient pleinement et vous êtes propriétaire d'une partie des parties communes. Il s'agit d'un **lot de copropriété**.

Qu'est ce qu'un règlement de copropriété ?

Le règlement de copropriété est le document qui vous a été remis par le notaire. C'est un document obligatoire qui lie les copropriétaires entre eux. Il est à conserver.

Ce document comprend :

- La description générale des bâtiments.
- La liste des lots numérotés, avec la mention du nombre de tantièmes de copropriété affecté à chaque lot. Les tantièmes sont les quotes-parts de parties communes affectées à chaque lot. Ils sont définis dans le règlement de copropriété et ne peuvent être modifiés.
- Le mode de répartition des charges d'entretien et des dépenses liées aux réparations de l'immeuble entre les copropriétaires.
- L'usage des parties privatives et des parties communes.

Comment fonctionne votre copropriété ?

Pour assurer ses différentes missions, la copropriété s'appuie sur 4 instances que sont :

■ Le syndicat de copropriété

Le syndicat de copropriété réunit l'ensemble des copropriétaires. Il est constitué automatiquement par l'existence d'une copropriété sans formalité particulière. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

■ L'Assemblée Générale

L'ensemble des copropriétaires est convoqué à l'Assemblée Générale (AG). Toutes les décisions du syndicat des copropriétaires sont prises à cette occasion. Elle se réunit au moins une fois par an. Les participants délibèrent sur les questions inscrites à l'ordre du jour. Chaque question fait l'objet d'une discussion et d'un vote. Chaque copropriétaire a un nombre de voix correspondant à sa quote-part des parties communes. Les décisions prises par le syndicat lors des assemblées générales sont votées :

- **A la majorité simple** des voix des copropriétaires présents ou représentés pour la plus grande partie des décisions.
- **A la majorité absolue** des voix des copropriétaires présents ou représentés pour la désignation du Syndic et des membres du Conseil Syndical ou la réalisation de travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.
- **A la double majorité** représentant au moins les 2/3 des voix de l'ensemble des copropriétaires pour des modifications de règlement de copropriété ou des travaux qui auraient pour objet la transformation des parties communes.
- **A l'unanimité**, quand il s'agit de décisions fondamentales qui modifient les grands équilibres de l'immeuble.

Exemples : construction de nouvelles parties privatives, suppression des boîtes aux lettres, des sonnettes etc. Chaque AG donne lieu à un compte rendu transmis à chaque copropriétaire et consultable chez le syndic.





■ Le syndic

Le syndic est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété, de préparer l'AG annuelle, de mettre en œuvre les délibérations de l'AG et de réaliser la gestion courante comptable et financière de la copropriété. Il doit également assurer une visite trimestrielle des sites et mettre à jour le carnet d'entretien de l'immeuble, consultable à la demande. Il est nommé par l'AG, à la majorité des voix. C'est le syndic qui convoque les copropriétaires à l'assemblée générale par « lettre recommandée avec avis de réception » au moins 3 semaines avant la date de l'assemblée.

La durée des fonctions du syndic ne peut excéder 3 années sauf si son mandat est renouvelé à l'issue des 3 ans.

■ Le conseil syndical

Le conseil syndical est formé par des copropriétaires volontaires souhaitant s'investir dans la vie de la copropriété. Il a un rôle consultatif. Les membres du conseil syndical sont désignés par l'AG à la majorité de tous les copropriétaires, pour une durée maximale de 3 ans. La désignation d'un conseil syndical est obligatoire dans toutes les copropriétés.

Le conseil syndical a pour mission de contrôler :

- La gestion du syndic,
 - La répartition des dépenses,
 - Les conditions dans lesquelles sont passées les marchés et les contrats,
 - La préparation du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.
- Sa mission est également de faire le lien entre les copropriétaires et le syndic, notamment en aidant le syndic à préparer l'AG. Chaque membre du conseil syndical engage l'immeuble. Il est recommandé qu'il souscrive une assurance « responsabilité civile ».

Le budget de la copropriété

Les charges de copropriété couvrent les dépenses de l'immeuble (frais d'entretien des espaces verts, de fonctionnement du chauffage, du personnel de gardiennage éventuel, des honoraires du syndic, de l'assurance de l'immeuble...). Dans une copropriété, la totalité des charges et des travaux incombent aux copropriétaires. Chaque année, l'assemblée générale vote un budget prévisionnel. Tous les trimestres, le syndic facture les provisions de charges de copropriété, plus communément

appelées « appels de fonds ». Ces provisions sont payables immédiatement. Une fois par an, le syndic établit le relevé exact des dépenses et fait le compte par rapport aux provisions appelées. Si les dépenses sont supérieures aux provisions, le syndic déduit le surplus perçu de la prochaine facture.

Les charges de copropriété

Les charges de copropriété se répartissent en deux catégories :

■ **Les charges générales** qui regroupent les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes : nettoyage, gardiennage, éclairage, honoraires de syndic, assurances... Ces charges sont réparties entre tous les copropriétaires en fonction de la valeur de leur lot. Cette valeur est traduite en nombre de tantièmes.

Exemple :

Un copropriétaire achète :

- Un logement de type 2 (Lot n°5 représentant 105/10 000^{ème}).
- Une place de parking (Lot n°25 représentant 5/10 000^{ème}).

Ce copropriétaire détient donc 110/10 000^{ème} des parties communes générales.

Le coût du nettoyage s'élève à 5 000 €/an, soit $5\,000/10\,000 = 0,5$.

Alors vous paierez : $0,5 \times 110 \text{ €} = 55 \text{ €/an}$.

■ **Les charges spéciales** qui servent au fonctionnement et à l'entretien des services et équipements communs : ascenseur, antenne, chauffage... Ces charges sont réparties en fonction de l'utilité de chaque service pour les différents lots, établies selon la situation générale de chaque lot. Par exemple, les copropriétaires en rez-de-chaussée payent peu de charges d'ascenseur, car ils ne l'utilisent que pour accéder au parking ou au local à ordures ménagères. A ces charges, peuvent s'ajouter des appels de fonds spécifiques pour des travaux votés en AG.

Plus d'infos : Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires. www.ancc.fr

vivÉO
Accession

