



En devenant propriétaire de votre logement, vous êtes devenu membre d'une association appelée le « syndicat des copropriétaires ».

Vous êtes désormais copropriétaire.

Vous avez ainsi acquis le droit de vous prononcer par un vote sur toutes les décisions inhérentes à la vie de la résidence.

Ces décisions seront prises au cours d'assemblées générales. Elles auront des conséquences importantes pour vous et pour les autres copropriétaires : il est donc important que vous assistiez à ces assemblées générales.

En devenant copropriétaire, vous êtes devenu l'acteur d'une démocratie locale et très vivante : votre résidence.

Ce guide a vocation de vous aider à mieux comprendre le fonctionnement de cette démocratie.

Ces formations sont délivrées dans le cadre de partenariats avec Alliade Habitat et Coopimmo.

SOMMAIRE



1 |

Qu'est-ce qu'une copropriété ?..... p.5

2 |

Comment fonctionne une copropriété ?..... p.8

3 |

Le budget de copropriété p.14

4 |

Equature, votre syndic de copropriété..... p.17

Qu'est-ce qu'une copropriété ?



Une copropriété existe dès qu'au moins deux personnes possèdent chacune une partie distincte (lot) du même immeuble bâti et une quote-part de parties communes.

Chaque copropriétaire est donc le propriétaire :

- d'un ou plusieurs **lots privatifs** (par exemple : appartement, cave, locaux commerciaux, etc.)
- ainsi que d'un **pourcentage (« quote-part indivise ») des parties communes** de l'immeuble (par exemple : paliers et escaliers, cour commune, voies d'accès, toiture et murs de l'immeuble, etc.).

Cette quote-part des parties communes est répartie en « **tantièmes de copropriété** »¹, qui sont définis proportionnellement à la valeur relative de chaque lot, en rapport à l'ensemble.

La copropriété est décrite dans un document appelé « **État descriptif de division** »²

Tout immeuble ainsi divisé, est soumis au régime de la copropriété organisé par la Loi du 10 juillet 1965.

¹ Tantièmes de copropriété

Cette notion de tantièmes correspond à la part de la copropriété détenue par chacun des membres du syndicat des copropriétaires. En pratique, elle est exprimée en millièmes (ou dix millièmes). Un lot de copropriété peut correspondre à 150/1000^{èmes} par exemple. Les tantièmes de copropriété correspondent également aux tantièmes de voix lors des votes en assemblée générale de copropriété.

² État descriptif de division

Ce document technique, annexé au Règlement de Copropriété, décrit les différents lots de copropriété et leurs tantièmes.

□ La composition d'une copropriété

Définition d'un lot de copropriété

UNE PARTIE PRIVATIVE

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 de celui-ci et qui sont destinés à son usage exclusif.

UNE QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES

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 de ceux-ci.

Les parties communes peuvent être de deux types

LES PARTIES COMMUNES DITES « GÉNÉRALES »

Ce sont celles qui concernent l'ensemble des copropriétaires, par exemple :

- le terrain de la copropriété,
- les espaces verts, jardins, à l'exception de ceux exclusivement privatifs,
- les éléments d'équipement généraux, tel que l'ascenseur s'ils sont affectés à l'usage de tous.

LES PARTIES COMMUNES DITES « SPÉCIALES »

Elles sont affectées, par règlement de copropriété, seulement à certains copropriétaires, ce sont par exemple :

- les entrées et escaliers de chaque bâtiment et leurs équipements réservés à l'usage des seuls résidents concernés.

Bon à savoir

C'est le règlement de copropriété qui détermine et détaille les parties communes et les parties privatives de chaque résidence.

Il fixe également la contribution de chaque copropriétaire à l'entretien des parties communes.

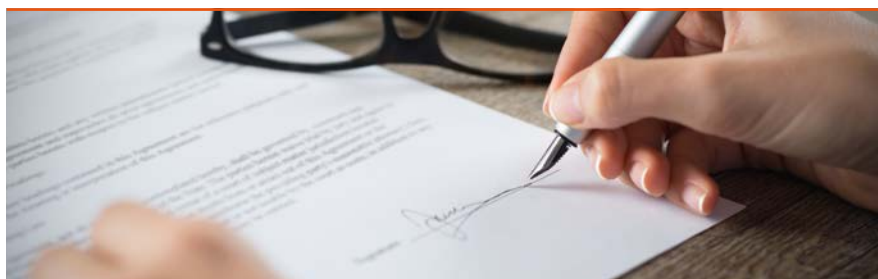


□ Le règlement de copropriété

Ce règlement est le contrat qui détermine les droits et les obligations de chaque copropriétaire.

C'est un document écrit et 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, ainsi qu'à tous les occupants de l'immeuble (copropriétaires, comme locataires).



Le règlement de copropriété complète l'état descriptif de division², qui liste les lots et leurs tantièmes.

Il définit notamment :

- **les parties privatives et les parties communes,**
- **les charges communes, et leur répartition,**
- il détermine les règles de bon fonctionnement de la copropriété.³

² Etat descriptif de division

Voir définition et explication page 5

³ Quelques exemples de règles de bon fonctionnement pouvant figurer au règlement de copropriété (liste non exhaustive)

Les conditions de jouissance des parties privatives : autorisation ou interdiction d'accrocher du linge aux fenêtres, limitation de travaux à certains jours et horaires, etc.
 Les conditions d'utilisation des parties communes : usage (garage, local à vélo), jouissance exclusive de certaines parties, horaires d'ouvertures de certains locaux, etc.
 Ou encore la destination des lots de l'immeuble : c'est-à-dire les possibles usages en habitation, en local professionnel, bureau ou mixte. La restriction éventuelle à certaines activités, etc.

Comment fonctionne une copropriété ?



Les copropriétaires constituent tous ensemble le «syndicat des copropriétaires» de leur résidence.

Ce syndicat a pour objet de conserver l'immeuble qui constitue son patrimoine et d'en administrer les parties communes.

- Il vote et prend toutes les décisions concernant les parties communes de la copropriété (gestion, choix des contrats, travaux, équipements, modification du règlement de la copropriété, etc.),
- Il a la personnalité civile : il peut donc, à ce titre, agir en justice afin de défendre les intérêts de la copropriété ; il peut voir sa responsabilité engagée.



□ Les organes de la copropriété

Le syndicat des copropriétaires se réunit en assemblée générale

- pour élire les membres de son **conseil syndical** ⁴, chargé de le représenter
- pour mandater le **syndic** ⁵, chargé d'administrer pour son compte la copropriété
- pour voter et décider toutes les mesures concernant les parties communes de la copropriété



Principe général de fonctionnement

- **L'assemblée générale de copropriété** est l'organe d'expression du syndicat des copropriétaires.
- L'assemblée générale élit **le conseil syndical** des copropriétaires.
- **Le conseil syndical** est l'organe de contrôle du syndic.
- L'assemblée générale mandate **le syndic** de la copropriété. Ce dernier administre au quotidien votre copropriété.

⁴ Le conseil syndical des copropriétaires

Il est composé de membres copropriétaires élus par le syndicat de l'ensemble des copropriétaires, pour les représenter. Il constitue l'organe de liaison entre les copropriétaires et le syndic de copropriété. Ses missions sont d'assister le syndic et de contrôler la gestion de la copropriété. Son rôle est « consultatif » (il peut émettre un avis, solliciter une réunion, etc.) mais il n'a pas « pouvoir de décision ».

⁵ Le syndic de copropriété

Il est l'organe d'administration de la copropriété. À ce titre, il exécute les décisions votées en assemblée générale, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires.

L'assemblée générale de copropriété

PRINCIPES

Une assemblée générale est une réunion à laquelle est convoqué l'ensemble des copropriétaires d'une résidence. Elle a lieu au moins une fois par an, mais peut être convoquée à d'autres reprises au cours de l'année, sur demande spéciale ou nécessité.

Pendant cette assemblée, toutes les décisions importantes concernant le fonctionnement et la vie de la copropriété sont soumises au vote collégial de l'assemblée (*lire « Règles de vote » en page suivante*).

Ces décisions concernent tous les copropriétaires et donc, vous-même directement. C'est pourquoi il est important d'y participer.

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 par lettre de convocation remise en main propre, contre signature (émargement).

- Sur la convocation, vous pourrez prendre connaissance des points qui seront abordés : ils constituent l'ordre du jour de l'assemblée.

Tous les points de l'ordre du jour sont soumis à « délibération » : c'est-à-dire qu'ils sont discutés, votés, et aboutissent à une décision nommée « résolution ».

- En revanche, l'assemblée ne peut voter sur une question ne figurant pas à l'ordre du jour. Si vous souhaitez l'examen d'une question, vous devez en informer le syndic avant la convocation à l'assemblée. Après il sera trop tard.

- À l'issue de l'assemblée générale, un procès-verbal est rédigé et tenu à la disposition de tous les copropriétaires dans un espace dédié en ligne, accessible 24h/24 via internet. Pour y accéder : amallia-immobilier.fr puis rubrique « Accès à votre espace dédié / Espace copropriétaires ».

Le procès-verbal reprend l'ensemble des résolutions votées et désormais applicables.



Exemples de points à l'ordre du jour d'une assemblée générale

- L'approbation des comptes de l'exercice écoulé et ceux du budget prévisionnel pour le nouvel exercice.
- L'accord des copropriétaires sur la gestion du syndic (« quitus »).
- L'autorisation donnée à des copropriétaires de réaliser des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de la résidence. Attention, les parties communes peuvent être affectées par des travaux réalisés à l'intérieur de votre appartement : n'hésitez pas à nous consulter.
- La demande ou l'analyse de devis de sociétés prestataires ou d'artisans.
- L'autorisation de lancement de travaux concernant la copropriété.

RÈGLES DE VOTE

Elles sont établies selon la nature des décisions à prendre :

■ **« vote à la majorité simple »** (art. 24, de la Loi du 10 juillet 1965) : c'est-à-dire à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale.

■ **« vote à la majorité absolue »** (art. 25, de la Loi du 10 juillet 1965) : c'est-à-dire à la majorité de tous les

copropriétaires (incluant ceux présents, représentés ou absents).

■ **« vote à la majorité double »** (art. 26, de la Loi du 10 juillet 1965) : c'est-à-dire à la majorité des voix de tous les copropriétaires, représentant au moins 2/3 des voix.

■ **« vote à l'unanimité »** : c'est-à-dire supposant l'accord de la totalité des voix des copropriétaires.

À noter

Le balcon de mon appartement est décrépi. Je souhaite le repeindre et en profiter pour installer un store en façade afin de l'ombrager. Suis-je autorisé à effectuer ou faire effectuer ces travaux librement ?

UNE AUTORISATION PRÉALABLE NÉCESSAIRE

Tous les travaux touchant à l'aspect extérieur ou à l'harmonie générale de l'immeuble, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable du syndicat des copropriétaires, prise en assemblée générale de copropriété.

Vous devez donc demander au Syndic de copropriété (cf. page 9) d'inscrire ces travaux à l'ordre du jour de la prochaine assemblée, afin d'être autorisé à les réaliser.

Le conseil syndical des copropriétaires

PRINCIPE

Le conseil syndical est un organe obligatoire (même s'il peut être décidé dans certaines conditions de ne pas l'instituer). Il est un acteur essentiel au bon fonctionnement d'une résidence. Il assiste le syndic dont il contrôle la gestion.

RÔLE ET MISSIONS

Le conseil syndical est investi de 3 missions principales.

■ Il assiste le syndic.

Le syndic ne peut assurer une présence permanente sur la résidence. Le conseil syndical participe à la surveillance des parties communes en liaison avec le syndic qu'il tient informé. Il peut également rencontrer les entreprises pour aider à définir les projets de travaux.

■ Il en contrôle la gestion.

Le conseil syndical contrôle les comptes de la copropriété. Il s'assure également de la bonne exécution par le syndic de l'ensemble de ses missions.

Il a à cette fin la possibilité d'accéder à tous les documents nécessaires (factures, contrats, etc).

■ **Il donne des avis** sur toutes les questions intéressant la vie de la copropriété soit de sa propre initiative, soit sur demande du syndic ou de l'assemblée. Il aide ainsi l'assemblée à prendre ses décisions ou le syndic à orienter ses choix en fonction des attentes des copropriétaires. Il participe également à l'élaboration du budget et à la préparation de l'ordre du jour des assemblées générales.

Par son action, le conseil syndical oriente la gestion de la copropriété.

Le syndic de copropriété

PRINCIPE

Désigné pour une durée maximale de trois ans, il a en charge la gestion quotidienne de la résidence et l'application des décisions de l'assemblée générale.

MANDAT

C'est un document écrit, dont le contenu est défini réglementairement, approuvé par l'assemblée générale, et qui définit contractuellement :

■ **la durée** de la mission du syndic,

■ **les prestations de gestion courante** confiées au syndic,

■ **les prestations « hors gestion courante »** pouvant être assurées par le syndic,

■ **la rémunération annuelle** allouée au syndic, par le syndicat des copropriétaires, pour ces opérations.

Le syndic de copropriété (suite)

RÔLE ET MISSIONS

Le syndic exécute, sous contrôle du conseil syndical, les décisions prises en assemblée générale (« résolutions »).

- **Il administre par délégation la copropriété et gère l'entretien courant des parties communes.**

Il veille à ce titre au bon fonctionnement des services collectifs : contrats d'entretien des ascenseurs, de chauffage central, de ramassage des ordures ménagères, d'entretien des espaces verts, etc.

- **Il souscrit les contrats d'assurances** relatifs aux parties communes et aux services collectifs.

- **Il engage et gère le personnel éventuellement salarié** au service de la copropriété (gardien, concierge).

- **Il veille à l'entretien courant du bâtiment.**

- **Il supervise l'exécution des travaux décidés par le syndicat des copropriétaires en assemblée générale** (ravalement de façade, toiture, étanchéité, installation d'ascenseurs, etc).

- **Il tient la comptabilité du syndicat et élabore avec le conseil syndical le budget prévisionnel**

nécessaire au fonctionnement de la copropriété et le fait approuver par l'assemblée générale.

- **Il tient le compte bancaire ouvert au nom du syndicat :** appelle les provisions de charges et leur régularisation annuelle, paie les différents fournisseurs, recouvre les impayés auprès des différents copropriétaires.

- **Il convoque l'assemblée générale**, une fois l'an a minima, afin de rendre ses comptes et obtenir le « quitus » (validation) de sa gestion, et de faire voter le prochain budget.

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



Le budget de copropriété



Le budget annuel de fonctionnement d'une copropriété est constitué d'un ensemble de « charges » (dépendances de fonctionnement courant) et de « réserves » (dépendances provisionnées).



Les charges de copropriété

On distingue principalement deux types de charges :

■ Les charges relatives aux parties communes

Elles concernent généralement les dépenses

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

■ Les charges relatives aux équipements communs et aux services collectifs

Elles concernent principalement :

- **Toutes les dépenses liées à la présence d'un ascenseur** (électricité, contrat de maintenance, travaux, etc).
- **Les dépenses liées à un chauffage collectif** (consommation, entretien, etc.)
- **Les dépenses liées à un système de réception et/ou connexion collectif** (ex. télévision numérique terrestre, abonnement câble).

□ Les charges de copropriété

Bon à savoir

C'est le règlement de copropriété qui détermine la contribution de chaque « lot de copropriété » aux diverses charges. N'hésitez pas à vous y référer.

La répartition des charges de copropriété

■ **Les dépenses d'administration** (assurance, honoraires du syndic, etc.) **sont réparties au prorata de la quote-part de parties communes (« tantièmes » des parties communes) comprise dans chaque lot.** Chacun des propriétaires de lots y participe obligatoirement et proportionnellement à son lot.

■ **Les dépenses relatives aux éléments d'équipement et aux services collectifs sont réparties en fonction de l'utilité que ces éléments présentent pour chaque lot.** Les charges de chauffage ne sont pas affectées aux lots de parking, par exemple. Participent à ces dépenses tous les lots qui en bénéficient, **même s'ils ne les utilisent pas.** (Même si vous gravissez systématiquement les 15 étages de votre immeuble par l'escalier, vous devrez payer votre quote-part des charges d'entretien et de fonctionnement de l'ascenseur collectif.)

Le budget prévisionnel de charges courantes

Il est établi sur la base des dépenses de l'année antérieure, et inclut les variations ou les événements connus pour l'année à venir (exemple : travaux, équipements collectifs prévus, etc.).

Ce budget est examiné, détaillé et voté lors de l'assemblée générale annuelle précédant l'exercice, et est destiné à couvrir par anticipation toutes les dépenses courantes prévisibles.

Il regroupe et inclut à ce titre l'intégralité des charges de copropriété, telles que définies précédemment (voir p. 14).

Le plus généralement, ce budget est « appelé » et financé sous forme de **4 appels trimestriels de charges**, adressés par le syndic aux différents copropriétaires.

Il est ajusté à la fin de l'exercice par rapport aux dépenses réelles. Cette opération est appelée couramment « apurement » ou « régularisation » des charges.

Les dépenses hors budget prévisionnel

Toutes les dépenses qui ne concourent pas à la maintenance (voir « budget prévisionnel de charges courantes », page précédente) entrent dans la catégorie des dépenses « hors budget prévisionnel ».

Ce sont le plus généralement de gros travaux : tels que le ravalement des façades, le remplacement d'une chaudière collective, etc. Ce type de travaux est voté en assemblée générale, sur présentation et étude de plusieurs devis.

Ces travaux font l'objet d'appels de fonds exceptionnels dont l'exigibilité (dates et montants) est également votée en assemblée générale.

Le fonds de travaux

A partir du 1^{er} janvier 2017, chaque syndicat de copropriétaires devra, en application de la Loi, constituer un fonds de travaux destiné à venir financer les dépenses hors budget prévisionnel. Ce fonds sera alimenté annuellement par une cotisation égale au moins à 5 % du budget des charges courantes.

La réserve

Le syndicat doit être titulaire d'un compte bancaire, lequel ne peut pas être débiteur. Il est donc prévu qu'une « réserve » soit demandée aux copropriétaires. Elle est destinée à compenser les variations de trésorerie du compte et les éventuels retards de paiement des appels. Elle est égale au maximum à 1/6^{ème} du budget prévisionnel des charges courantes.



Le solde du compte annuel

Le solde de 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 d'un lot de copropriété en cours d'année, le « trop » ou le « moins perçu » sur provisions (nb, les appels de fonds) incombe ou bénéficie à celui qui est copropriétaire à la date de l'approbation des comptes.

Equature, votre syndic de copropriété



5 000 lots gérés | **13** personnes dédiées à la gestion des copropriétés

Nos engagements

- Maîtriser les charges
- Faire preuve de pédagogie et de transparence
- Etre disponible pour les conseils syndicaux, à l'écoute et force de propositions

Notre dispositif

- Nous produisons des informations claires et explicites, diffusées régulièrement sur un espace dédié en ligne, accessible 24h/24 via internet.
Pour y accéder : amallia-immobilier.fr puis rubrique « Accès à votre espace dédié / Espace copropriétaires ».
- Nous préconisons des plans prévisionnels de travaux pour favoriser une vision patrimoniale
- Nous avons une vigilance particulière concernant la maîtrise des charges en favorisant les liens avec les bailleurs pour bénéficier des conditions négociées

Vous achetez votre premier bien immobilier ?

Nous sommes là également pour vous accompagner dans la découverte de la gestion d'un immeuble en copropriété, avec des sessions de formation.

Par exemple : comprendre la comptabilité d'une résidence / connaître dans le détail le fonctionnement du conseil syndical, ses prérogatives, ses devoirs, son champs d'action / comprendre ses appels de fonds et son décompte annuel de charges...

Une équipe à votre écoute

Votre gestionnaire de copropriété Equature est votre interlocuteur dédié.

Au quotidien, votre gestionnaire et son assistant(e) suivent votre résidence.

Votre gestionnaire vous rencontre lors de ses visites de votre résidence ; il entretient un dialogue permanent avec votre conseil syndical ; il vous apporte des réponses claires et vous accompagne dans vos projets concernant la copropriété.

Il s'appuie sur des spécialistes pour mieux vous aider dans les domaines technique, juridique, ressources humaines (gestion des salariés), contentieux...

Des équipes formées régulièrement afin de suivre l'évolution de la gestion des copropriétés dans tous ses aspects (juridique, réglementaire, technique, environnemental, etc).

Les conseillers de notre Centre de relation clients sont également à votre disposition : 04 72 89 70 00

Un service dédié en ligne

Accessible à tous les copropriétaires **« Mon Espace Copropriétaire »** est un service sécurisé et gratuit, accessible 24h/24 via internet (amallia-immobilier.fr).

Il vous permet de consulter notamment :

- la situation de votre compte client,
- les procès verbaux de réunions d'assemblée générale de votre syndicat,
- le règlement de votre copropriété.

Vous pourrez également mettre en place le prélèvement automatique de vos charges.

Cet outil permet également à votre conseil syndical, un accès privilégié :

- aux documents comptables,
- aux ordres de services donnés aux entreprises,
- aux contrats souscrits pour votre copropriété,
- au suivi budgétaire.





Syndic de copropriété

1 avenue Georges Pompidou,
69003 LYON cedex 03
Tél. : 04 72 13 21 72
ou 09 70 80 88 88

Equature est une filiale
d'Amallia Action Logement

www.amallia.fr