

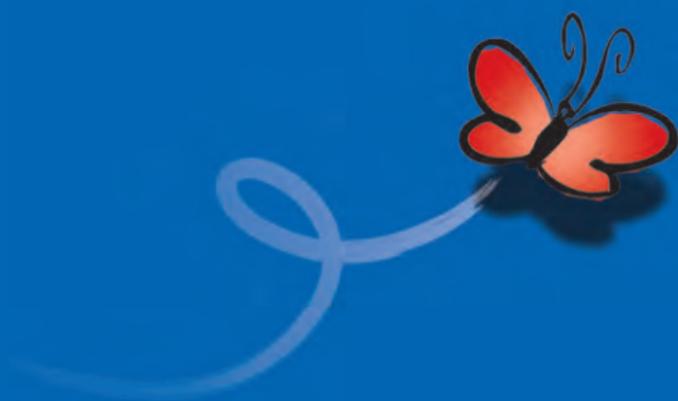


La copropriété et vous !



Sommaire

- Qu'est-ce-que la copropriété ?
- Comment fonctionne la copropriété ?
- L'Assemblée Générale des copropriétaires
- Quelles sont les charges en copropriété ?
- En bon copropriétaire, vous devez...





Bienvenue !

- En devenant propriétaire de votre logement, vous devenez **membre du syndicat des copropriétaires**.
- Vous avez acquis le droit de vous exprimer et de contribuer aux décisions communes qui seront prises dans votre résidence.
- Votre participation active permettra un bon fonctionnement de la copropriété.
- La **SFHE vous accompagne** dans votre nouveau statut de copropriétaire et vous apporte, dans ce **guide de la copropriété**, des informations pratiques pour vous permettre de comprendre les mécanismes de la copropriété et d'agir en connaissance de cause.



Qu'est ce que la copropriété ?

On parle de **COPROPRIETE** dès qu'il y a au moins 2 personnes propriétaires dans le même immeuble. Tout immeuble ainsi divisé est soumis au régime de la copropriété organisé par la **loi du 10 juillet 1965**.

Le **COPROPRIETAIRE** est propriétaire d'un ou plusieurs **lots privatifs** (appartement, cave, garage...) et d'une **quote-part indivise de propriété des parties communes** de l'immeuble (sol, toiture, voie d'accès...).

Le **REGLEMENT DE COPROPRIETE** est un document **écrit, obligatoire** qui :

- s'impose à toute personne qui détient un lot de la copropriété
- s'impose également à tous les occupants de l'immeuble, copropriétaires comme locataires, mais aussi aux futurs acquéreurs.
- définit les parties privatives et communes et fixe les règles qui organisent la vie de la collectivité et les droits et obligations des copropriétaires.

Un **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** est intégré au règlement de copropriété. Il partage l'immeuble en plusieurs lots numérotés. A chaque lot correspond un numéro d'identification, sa situation, sa consistance et sa quote-part de parties communes exprimée en tantièmes. Ces tantièmes servent de base à la répartition des charges générales et déterminent le nombre de voix dont dispose chaque copropriétaire pour voter en Assemblée Générale.



La copropriété se divise en :

(Exemple d'une résidence comptant 2 bâtiments distincts)

■ Parties communes générales :

à l'usage de tous les copropriétaires.

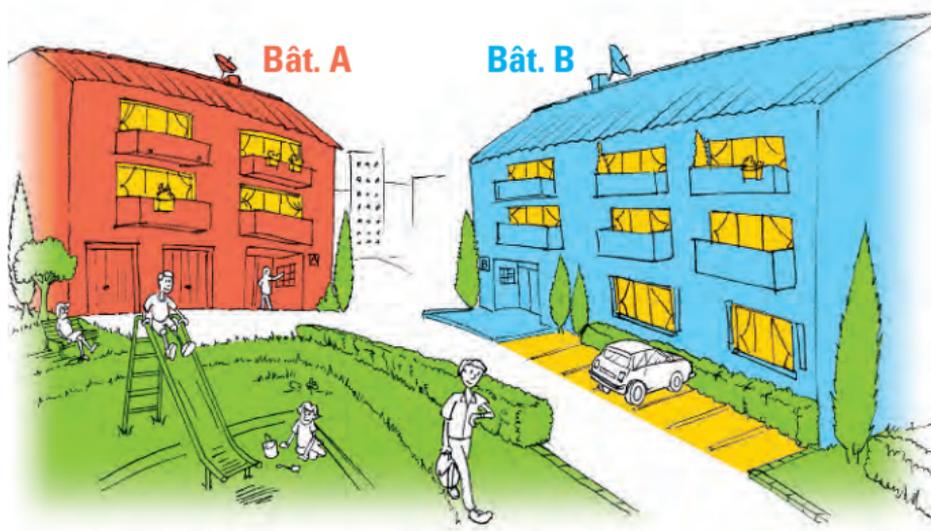
■ Parties communes spéciales du

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

■ **Parties privatives**, à l'usage d'un copropriétaire (votre logement, votre cave, votre parking...).





Comment fonctionne la copropriété ?

Le syndicat des copropriétaires est constitué de l'ensemble des copropriétaires.

La SFHE devient un copropriétaire parmi les autres copropriétaires.

Les copropriétaires se réunissent en **Assemblée Générale** et prennent des décisions sur l'administration de la copropriété et les travaux éventuels à faire.

Le syndicat des copropriétaires élit le **conseil syndical** (composé de quelques copropriétaires). Son rôle est d'assister le syndic, contrôler sa gestion et la comptabilité du syndicat des copropriétaires. Il fait la liaison entre les copropriétaires et le syndic. Il donne des avis mais n'a pas de pouvoir de décision. Il s'agit d'une fonction bénévole. Il rend compte de sa mission, chaque année, devant l'Assemblée Générale.

Le syndic est élu par le syndicat. Son mandat, voté en Assemblée lui donne pour mission d'administrer la copropriété, de veiller au bon fonctionnement des services collectifs, de faire exécuter les travaux d'urgence, d'appeler les provisions de charges et faire la régularisation annuelle, de recouvrer les impayés, d'exécuter les décisions prises en Assemblée Générale...



Les organes de la copropriété

Les **copropriétaires** dont la **SFHE** constitue
le syndicat des copropriétaires



Le syndicat des copropriétaires
se réunit en Assemblée Générale.



Il élit le
**Conseil
Syndical**



Il mandate
le Syndic





L'Assemblée Générale

- Les copropriétaires se réunissent en Assemblée Générale **au moins une fois par an**. Pendant cette assemblée des décisions importantes sont prises. Elle concernent par exemple les travaux à venir, l'approbation des comptes et des budgets prévisionnels, la réélection du syndic...
- Vous serez **convoqué à cette assemblée par le syndic** au moins 21 jours avant la tenue de l'assemblée. Sur la convocation vous pourrez prendre connaissance de **l'ordre du jour** (ensemble des points qui seront discutés et votés en Assemblée) et des **pièces nécessaires** pour apprécier les décisions à prendre (devis pour les travaux à voter, état financier de la copropriété, budget prévisionnel).
- A l'issue de l'Assemblée, un **procès verbal** vous sera envoyé, il reprend les résolutions votées.

Les règles de vote

Les règles de vote lors de l'Assemblée Générale, définies par la loi du 10 juillet 1965, **sont établies selon la nature des décisions à prendre :**

- **La majorité simple de l'article 24** de la loi : c'est la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'Assemblée Générale (exemples de décision à cette majorité: adoption du budget prévisionnel, approbation des comptes annuels).
- **La majorité absolue de l'article 25** de la loi : c'est la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents). Exemples de décision à cette majorité: approbation du mandat de syndic, installation d'un digicode pour l'immeuble, autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux affectant les parties communes.
- **La double majorité de l'article 26** de la loi : c'est la majorité des voix de tous les copropriétaires représentant au moins 2/3 des voix (exemple de décision à cette majorité: installation d'un ascenseur).
- **L'unanimité** (exemples de décision à cette majorité : modification de la répartition des charges, suppression d'un équipement collectif).



Lors de la dernière Assemblée Générale, des travaux de ravalement ont été votés pour 100 000€ (55 000€ pour le bâtiment 1 et 45 000€ pour le bâtiment 2). J'habite le bâtiment 2. Que dois-je payer ?

Réponse : Votre appartement représente 18/1000^{ème} vous ne payerez que le ravalement de votre bâtiment, soit :
 $45\ 000 \times \frac{18}{1000} = 810 \text{ €}$



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

Réponse : Un copropriétaire peut donner mandat pour être représenté à l'Assemblée. Il doit remplir le pouvoir joint à la convocation et désigner le mandataire de son choix à l'exclusion du syndic, de son conjoint ou de ses préposés. Une même personne ne peut représenter plus de trois copropriétaires.



Quelles sont les charges en copropriété ?

- **Les charges** sont de deux types : les **charges relatives aux parties communes** et les **charges relatives aux équipements communs et aux services collectifs**. On distingue les **charges générales** applicables à tous, des **charges communes spéciales** affectées à un bâtiment particulier.
- Ces charges sont **définies dans le règlement de copropriété**.
- Le **budget prévisionnel** est établi pour faire face aux dépenses courantes d'entretien, de fonctionnement et d'administration des parties communes et aux travaux courants sur un exercice de 12 mois.
- Le syndic vous **appellera les fonds tous les 3 mois**. Chaque appel d'offre correspond au quart du budget prévisionnel voté en Assemblée et fonction de votre quote-part, tantièmes totaux applicables à votre ou vos lot (s).
- Le syndic pourra être amené à vous appeler des **provisions spéciales** pour des travaux non compris dans le budget prévisionnel, ou des **avances** qui constituent la réserve fixée au règlement de copropriété (fond de roulement).
- Les **charges** sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. Les **provisions sur charges** sont les sommes versées en attente du solde définitif après approbation des comptes par le syndicat des copropriétaires. Les **avances** constituent des réserves et sont donc remboursables notamment en cas de vente de votre logement.
- Le **solde du compte du syndicat** incombe ou bénéficie à celui qui est copropriétaire au moment de l'approbation des comptes.



J'ai acheté mon appartement le 21 avril 2012, l'assemblée générale s'est tenue le 30 juin 2012. Le syndic me réclame 200€ au titre du déficit du budget 2011. En a-t-il le droit ?

Réponse : 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 en Assemblée Générale.



Habitant au 2^e 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 ?

Réponse : 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.



EN BON COPROPRIETAIRE, vous devez :

- **Régler les appels de fonds** réclamés par le syndic.
- 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...).
- **Respecter la tranquillité** de l'immeuble et ne pas créer de troubles de voisinage.
- **Contactez votre syndic pour toutes vos demandes**, le syndic est votre interlocuteur unique. Toutes les questions liées à la gestion de l'immeuble et des équipements communs (ascenseur, éclairage, digicode...) sont du ressort exclusif du syndic. La SFHE est un voisin et devient un copropriétaire parmi les autres copropriétaires.
- 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.



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

Réponse : 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 ses travaux sont entièrement à votre charge.

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

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



Glossaire

Appel de fonds : somme demandée aux copropriétaires par le syndic pour régler des charges, des travaux ou toute autre dépense de la copropriété ou de l'ASL.

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

Délibération : décision de l'Assemblée Générale.

Etat descriptif de division : liste définissant les lots de copropriété et leurs tantièmes.

Equipement collectif ou commun : dispositif procurant des services à tous les lots et dont l'ensemble de la copropriété a la charge.

Indivision : lot appartenant à plusieurs personnes.

Lot : partie privative.

Mutation : changement de propriétaire.

Ordre du jour : liste des sujets qui seront discutés et votés lors de l'Assemblée Générale.

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

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