

Allo? Copro?

La copropriété,
comment ça marche ?



Sommaire

La Copropriété,
qu'est-ce que c'est ?p.3

La copropriété, comment
est-elle organisée ?p.4

Dans une copropriété,
qui fait quoi ?p.5

→ Le syndicat des copropriétairesp.5

→ Le Conseil Syndicalp.6

→ Le syndic, qui est-il ?p.7

→ Le syndic, que fait-il ?p.8

Les moyens de la copropriétép.9

→ Les chargesp.9

→ Les provisionsp.11

→ Le fonds de travauxp.11



La Copropriété, qu'est-ce que c'est ?

Une copropriété c'est un ensemble possédé en commun par plusieurs personnes que l'on appelle des copropriétaires. Cet ensemble peut être un immeuble bâti ou un groupe d'immeubles bâtis. Dans cet ensemble il y a :

- ➔ Des parties attribuées de manière exclusive à chaque copropriétaire. Ce sont des « lots » appelés aussi « parties privatives » (ex. : les appartements, les caves, les garages).
- ➔ Des parties affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires. C'est ce que l'on appelle les « parties communes » (ex. : les entrées de l'immeuble, les cages d'escalier desservant les différents appartements, la toiture, les façades, les espaces verts...).



Chaque copropriétaire possède son lot de manière exclusive et une part des parties communes. Cet ensemble peut être de taille variable à partir de 2 lots (il n'y a pas de limite supérieure).



La copropriété, comment est-elle organisée ?

Elle est régie par des lois et des règlements.

→ Le règlement de copropriété

C'est un document enregistré par un notaire, qui doit être remis à tout acquéreur au moment de la signature de l'acte de vente et qui définit :

- La destination de l'immeuble (habitation, commerces...)
- Ce que seront les parties communes et les parties privatives (lots)
- Le poids exact de chaque lot en lui attribuant un certain nombre de millièmes (ou tantièmes)
 - * Millièmes de propriété
 - * Millièmes de charges communes
- Les règles de vie en commun
- Les règles de gestion



→ Par des textes de loi

- La Loi du 10 juillet 1965
- Le décret du 17 mars 1967
- La loi ALUR



Dans une copropriété, qui fait quoi ?

Dans une copropriété il y a plusieurs personnes ou groupe de personnes dont le rôle est de gérer la copropriété, de s'assurer de son bon fonctionnement et de son entretien. Ce sont les « acteurs » de la copropriété.

→ Le syndicat des copropriétaires

C'est l'ensemble des propriétaires de la copropriété soit :

- Des propriétaires occupants
- Des propriétaires bailleurs qui louent à des locataires
- Des locataires accédants
- Des personnes morales (SCI familiales, SCI d'attribution...)



L'ensemble de ces copropriétaires doivent se réunir une fois au moins chaque année dans une « Assemblée Générale » (AG) pour :

- Faire le point sur la vie de la copropriété au cours de l'année écoulée.
- Approuver les comptes de la copropriété.
- Voter un budget de fonctionnement pour l'année à venir.
- Décider des travaux à entreprendre.
- Désigner des représentants (le conseil syndical) et un mandataire (le syndic) qui représentera la copropriété dans sa vie quotidienne.

Ce mandataire peut être un professionnel ou l'un des copropriétaires qui assurera ce travail de suivi et de gestion quotidienne bénévolement. On parle alors de syndic bénévole.



→ Le Conseil Syndical

C'est un groupe de copropriétaires élus par l'Assemblée Générale en principe pour 3 ans.

- Il est composé d'un nombre variable de conseillers en fonction de l'importance de la copropriété ou des dispositions du règlement de copropriété.
- Il est présidé par un(e) président(e) élu(e) en son sein par ses membres.
- Il se réunit librement et selon la périodicité de son choix.
- Il n'a aucun pouvoir de décision sauf s'il a été expressément mandaté par l'AG.
- Il peut se faire assister par toute personne ou organisme de son choix pour des questions techniques ou financières.
- Il ne dispose d'aucun moyen financier particulier (il n'a pas de budget propre mais si le président ou l'un des conseillers engage des frais pour la copropriété il pourra se les faire rembourser sur justificatif).
- Il doit être consulté par le syndic pour toute question délicate touchant à la copropriété.
- Il assiste et contrôle le syndic dans sa gestion quotidienne.
- Il est le relais entre le syndicat des copropriétaires et le syndic.



→ Le syndic, qui est-il ?

C'est le **mandataire** de la copropriété. Ce n'est pas un salarié de la copropriété, ce n'est pas un prestataire de service. Il **dirige et représente** la copropriété à l'égard des tiers, il la gère quotidiennement.



Le syndic peut être professionnel ou non professionnel : on parle alors de syndic bénévole.

Le syndic professionnel

- A des obligations précises définies par la loi et les règlements.
- Est lié à la copropriété par un contrat (Contrat de syndic) qui fixe ses honoraires et précise ceux de ses pouvoirs non définis par la loi et les honoraires supplémentaires qui leur sont attachés .
- Doit détenir une carte professionnelle délivrée par la préfecture.
- Doit souscrire à une caisse de garantie.
- Doit souscrire une assurance de responsabilité civile professionnelle.
- Il est rémunéré par la copropriété qui lui verse des «honoraires» fixés dans son contrat.





Le syndic non professionnel ou bénévole doit :

- Être copropriétaire (ou conjoint d'un copropriétaire).
- Souscrire une assurance en responsabilité civile.
- A les mêmes droits et obligations à l'égard de la copropriété qu'un syndic professionnel.
- Il est lui aussi lié à la copropriété par un contrat.

→ Le syndic, que fait-il ? Quelles sont ses obligations ?

Il a des obligations strictes à l'égard de la copropriété. Ces obligations sont définies par les lois et les règlements et ne peut y déroger.

- Il doit faire respecter le règlement de copropriété et veiller à sa stricte application.
- Il doit appliquer les décisions votées en AG.
- **Il assure :**
 - La gestion financière et comptable (appels de charges, paiement des factures, suivi des impayés...).
 - La gestion technique (suivi et réception des travaux...)
 - La gestion administrative (négociation des contrats d'entretien, choix des prestataires de services...).
 - La gestion du personnel (gardien d'immeuble s'il y en a).
 - La représentation de la copropriété en justice dans le cas d'un procès.





Les moyens de la copropriété

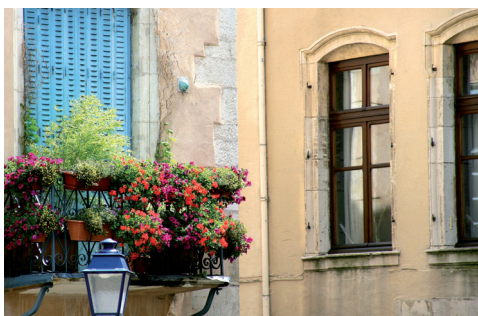
Pour fonctionner la copropriété a besoin de moyens, de ressources, comme n'importe quel ménage. Ces ressources sont constituées par :



→ Les charges « pour la conservation, l'entretien et l'administration »

- Votées globalement chaque année en Assemblée Générale dans ce que l'on appelle un « budget prévisionnel ».
- Réparties ensuite entre les différents copropriétaires en fonction des tantièmes (ou des millièmes) qui ont été alloués à leur lot dans le règlement de copropriété.





Les moyens de la copropriété

→ Les charges (suite) :

- « Appelées » (c'est à dire que l'on demande à chaque copropriétaire de les payer) au début de chaque trimestre. C'est le syndic (qu'il soit professionnel ou bénévole) qui est chargé de faire cet appel de charges.
- A la charge du propriétaire. Toutefois si celui-ci a loué son appartement une partie de ces charges pourra être récupérée auprès du locataire et s'ajouter à son loyer. La part de charges qui incombe au propriétaire concerne tout ce qui touche à l'entretien fondamental de l'immeuble (travaux...) ; celle qui incombe au locataire concerne tout ce qui relève de l'utilisation de l'immeuble (entretien, ascenseur...).
- **Les difficultés de paiement. Certains copropriétaires peuvent avoir des difficultés pour acquitter leurs charges. Tout retard excessif devra faire l'objet d'un suivi par le syndic avec proposition d'un étalement des paiements sur la base d'un échéancier négocié avec l'intéressé. Si les difficultés persistent une autorisation de saisir la justice devra être donnée au syndic par un vote lors de l'AG annuelle.**





→ Les provisions

Ce sont des sommes d'argent thésaurisées pour constituer des réserves de trésorerie. La constitution de ces provisions est facultative. Leur montant est librement décidé par les copropriétaires.

- Elles doivent être votées par l'Assemblée Générale de la copropriété.
- Leur montant global doit être lui aussi voté par la copropriété. Ensuite la part à acquitter pour chacun des copropriétaires est calculée sur la base des tantièmes de chaque lot.
- L'affectation de ces provisions doit être précisée (travaux, impayés...).
- En cas de vente de son lot par un copropriétaire les provisions qu'il aura versées au titre de son lot lui seront restituées.



→ Le fonds de travaux

Ce sont des sommes d'argent thésaurisées et affectées à des travaux précis.

Elles sont acquittées par les copropriétaires proportionnellement aux tantièmes alloués à leur lot.

La loi Alur a rendu la constitution de ce fonds de travaux obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2017.

Le montant de ce fonds de travaux est égal à 5% au moins du budget prévisionnel. La copropriété, en Assemblée générale pourra voter un montant supérieur.

Les sommes versées au titre de chaque lot sont définitivement acquises au lot ce qui signifie qu'en cas de vente du lot les sommes versées par le propriétaire ne lui seront pas remboursées.



Informez-vous

Permanences d'information sur RDV
Tous les 1^{er} et 3^{ème} mercredis de chaque mois
de 9h à 12h30.

Formez-vous

Des ateliers mensuels de formation vous seront
proposés en fonction de vos besoins.

L'AGGLO

VOUS ACCOMPAGNE POUR UNE MEILLEURE GESTION DE VOTRE COPROPRIÉTÉ



Mission Cœur de Ville

32 rue Jean Roger
34300 AGDE

maisonhabitat@agglohm.org

**Du lundi au vendredi
de 9h à 12h30 et de 14h à 17h**

