

Guide

de la

copropriété



**Vallée Sud
HABITAT**

Grand Paris
SYNDIC



Édito du Président



Chère Madame, Cher Monsieur,

Vallée Sud Habitat et d'autres acteurs sur le territoire de Vallée Sud - Grand Paris développent des programmes d'accession sociale dans le neuf et de vente HLM dans le patrimoine existant afin que les locataires du parc social ou les habitants ne pouvant se loger seuls dans le secteur privé, puissent devenir propriétaires de leur logement.

Aujourd'hui, vous avez franchi une étape importante et êtes devenu propriétaire. C'est à la fois l'opportunité de vous constituer un patrimoine, et une nouvelle responsabilité pour votre famille et pour les autres copropriétaires de votre résidence.

Pour vous accompagner dans cette démarche, c'est avec grand plaisir que je vous invite à prendre connaissance de ce guide, qui a pour vocation de vous donner les grandes clés de compréhension de vos nouvelles responsabilités de copropriétaire, et de vous inciter à participer le plus activement possible à la vie de votre copropriété.

Je vous en souhaite une très utile lecture.

Jean-Didier Berger,
Président de Vallée Sud Habitat,
Maire de Clamart,
Président du Territoire Vallée Sud
– Grand Paris



Avant propos



Désormais propriétaire de votre logement, vous devenez un des membres du syndicat des copropriétaires de votre résidence.

Vous avez ainsi acquis le droit d'exprimer votre avis et de contribuer aux décisions communes qui seront prises.

Ces décisions ont des conséquences importantes pour vous et les autres copropriétaires.

Votre participation active au fonctionnement de la copropriété est donc un élément déterminant. Encore faut-il connaître les grandes règles de la copropriété.

Ce guide, réalisé par Vallée Sud Habitat Syndic, a pour objectif de vous donner des repères pour mieux comprendre le fonctionnement d'une copropriété et quels sont vos droits et obligations en tant que copropriétaire.

▼ Vallée Sud Habitat Syndic

Né en 2018 de la volonté du Conseil d'administration de Vallée Sud Habitat, le service **syndic** a pour objectif d'une part d'accompagner les **copropriétaires***, notamment les anciens locataires HLM, dans leur parcours résidentiel vers la propriété, ainsi que d'autre part, de les guider dans la gestion de leur **copropriété** en proposant un service de conseil, de proximité, réactif et technique.

* Retrouvez la définition des mots en bleu dans le lexique en page 27.

2

Qu'est-ce qu'une copropriété ?



C'est un immeuble ou un ensemble immobilier, divisé en lots appartenant à au moins deux personnes distinctes, soumis à ce titre à une réglementation spécifique (loi de 10 juillet 1965) et à une organisation collective, régie par un **règlement de copropriété**.

▼ Je suis copropriétaire

En tant que copropriétaire, vous possédez des **parties privatives** (votre appartement principalement) ainsi qu'une part des **parties communes** comme les ascenseurs, les couloirs ou les locaux communs. La proportion de parties communes que vous possédez figure dans le règlement de copropriété et correspond à vos **tantièmes** de charges.

▼ Je suis copropriétaire, Quelle différence avec un locataire ?

À la différence d'un locataire, un copropriétaire doit aussi veiller à l'entretien des espaces et équipements communs, dont il est responsable avec les autres copropriétaires. Pour cela, il prend lors de **l'assemblée générale de copropriété** l'ensemble des décisions qui concernent la copropriété : montant du budget, passation de contrats, réalisation de travaux sur les parties communes, etc.

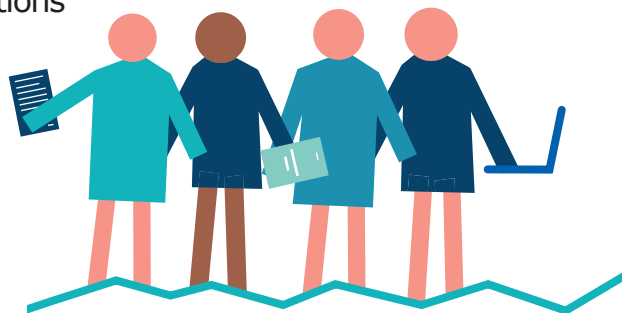
Ces **charges de copropriété** s'ajoutent au remboursement de votre prêt immobilier, aux impôts, taxes, etc. Ainsi qu'aux charges liées à votre appartement (électricité, gaz, abonnement téléphonique, télésurveillance...).

▼ Comment est organisée la gouvernance d'une copropriété ?

Pour fonctionner normalement, une Copropriété dispose de trois structures de gouvernance dont les rôles se complètent : **le syndicat des copropriétaires**, réuni en assemblée générale, le syndic et le **conseil syndical**.

▼ Le syndicat des copropriétaires

Le syndicat des copropriétaires est constitué de l'ensemble des copropriétaires. Il s'agit d'une personne morale. En achetant un lot dans une copropriété, vous êtes automatiquement membre de ce syndicat. Vous bénéficiez des droits qui s'y attachent et devez assumer les obligations qui y sont liées : payer les charges, respecter le règlement de copropriété, participer aux assemblées générales, décider de la vie commune de l'immeuble...



▼ Quelles sont ses missions ?

Le syndicat des copropriétaires est le propriétaire des parties communes de la copropriété. Il est chargé de leur entretien et de leurs réparations. Il participe à l'assemblée générale des copropriétaires et au vote des points inscrits à **l'ordre du jour**. Ces décisions sont exécutées par le syndic nommé par l'assemblée générale. Il défend également en justice l'intérêt collectif des copropriétaires. Le syndicat désigne également en assemblée générale un conseil syndical composé de quelques copropriétaires, chargé d'assister et de contrôler la gestion du syndic mais aussi de rendre compte de leur mission aux autres copropriétaires.

▼ Le syndic

Dans le cadre du mandat qui lui est confié par l'assemblée générale des copropriétaires, il est le gestionnaire de l'immeuble et représente la copropriété auprès des tiers dans tous les actes de la vie civile, notamment auprès des prestataires travaillant sur la copropriété, et en justice (avocat, notaire,...). Il peut être professionnel ou bénévole. Son mandat, fixé par les copropriétaires, a une durée de 1 à 3 ans renouvelable.

▮ Quelles sont ses missions ?

Le syndic exécute les décisions prises en assemblée générale et assure la gestion courante de la copropriété. Il fait respecter le règlement de copropriété et représente le syndicat dans les actes civils et contentieux. Sur le plan financier, il propose un **budget prévisionnel** au syndicat des copropriétaires, recouvre les charges et ouvre un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires dans l'établissement bancaire de son choix. L'assemblée générale des copropriétaires peut choisir cet établissement bancaire, par un vote à la majorité absolue.

Les missions d'un syndic bénévole sont identiques à celle d'un syndic professionnel. Les missions d'un syndic demandent d'avoir du temps pour s'impliquer, pour être efficace. Il faut également connaître parfaitement le fonctionnement de la copropriété.

▮ Le conseil syndical

Le conseil syndical est essentiel pour le fonctionnement de la copropriété. Tout copropriétaire peut faire partie du conseil syndical. Ses membres sont désignés lors d'une assemblée générale pour une durée de 1 à 3 ans.

Un conseil syndical, pour quoi faire ? Son rôle est au moins aussi important que celui du syndic qu'il assiste et contrôle. Pour cela, il peut prendre connaissance de tous les documents relatifs à l'administration de l'immeuble. Ses missions ne sont pas rémunérées.

▮ Ce qu'il faut savoir sur le conseil syndical

Il assure un contrôle permanent de la gestion, des comptes et des actions du syndic. L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec lui. Il rend compte chaque année à l'assemblée générale de l'exécution de sa mission. Il est associé à l'élaboration du budget prévisionnel. Il peut obtenir une copie du bordereau des transmissions des archives du syndicat (en cas de changement de Syndic). Il peut être mandaté par l'assemblée générale pour un objet précis (choix d'une entreprise par exemple). Ses membres ont l'obligation d'élire un président.

▶ Président du conseil syndical, quelles fonctions ?

Il fait le lien entre le conseil syndical et le syndic dont il est l'interlocuteur privilégié. Il possède également plusieurs attributions : Il peut engager une action judiciaire contre l'ancien syndic pour récupérer les fonds et archives.

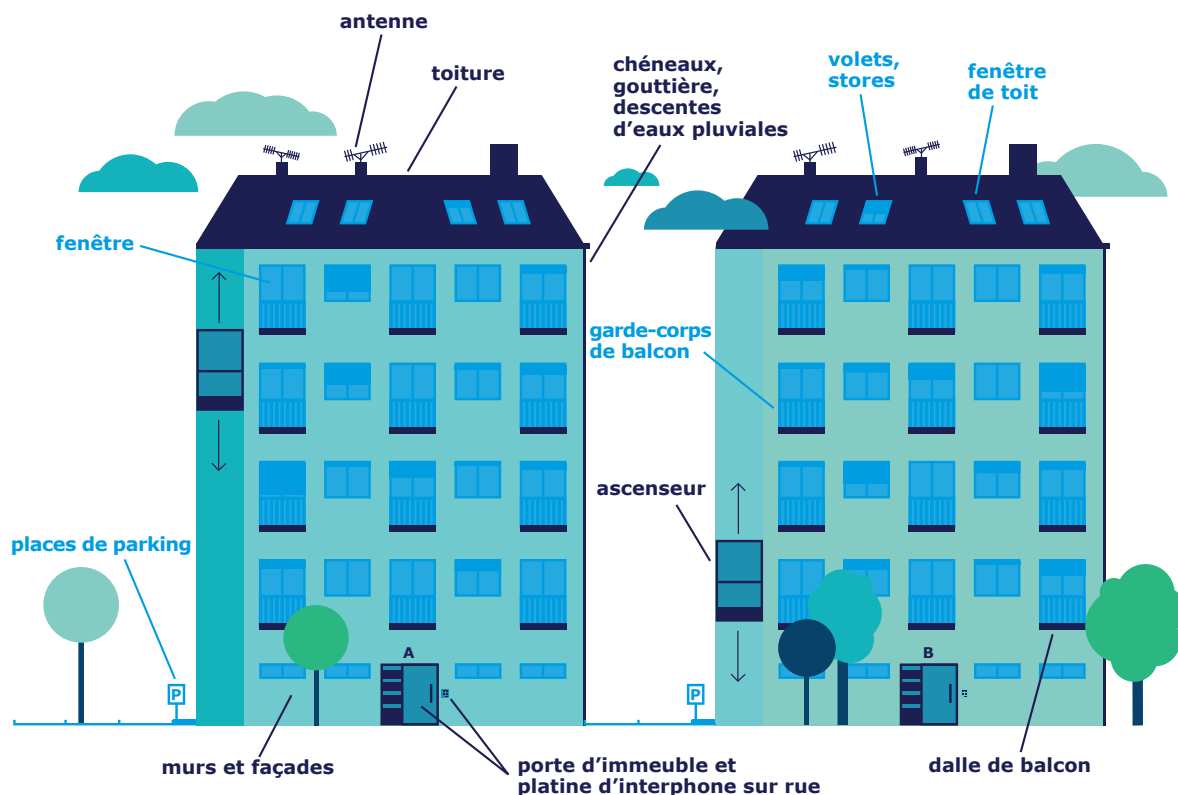
Il peut mettre en demeure le syndic de convoquer une assemblée générale, en cas de refus ou de silence de sa part suite à une sollicitation du conseil syndical. Il peut convoquer l'assemblée générale en cas d'inaction du syndic après cette mise en demeure.

En cas d'empêchement du syndic, il peut convoquer une assemblée générale en vue de désigner un nouveau syndic.

Différence entre les parties privatives et les parties communes (schéma)

■ Parties privatives

■ Parties communes



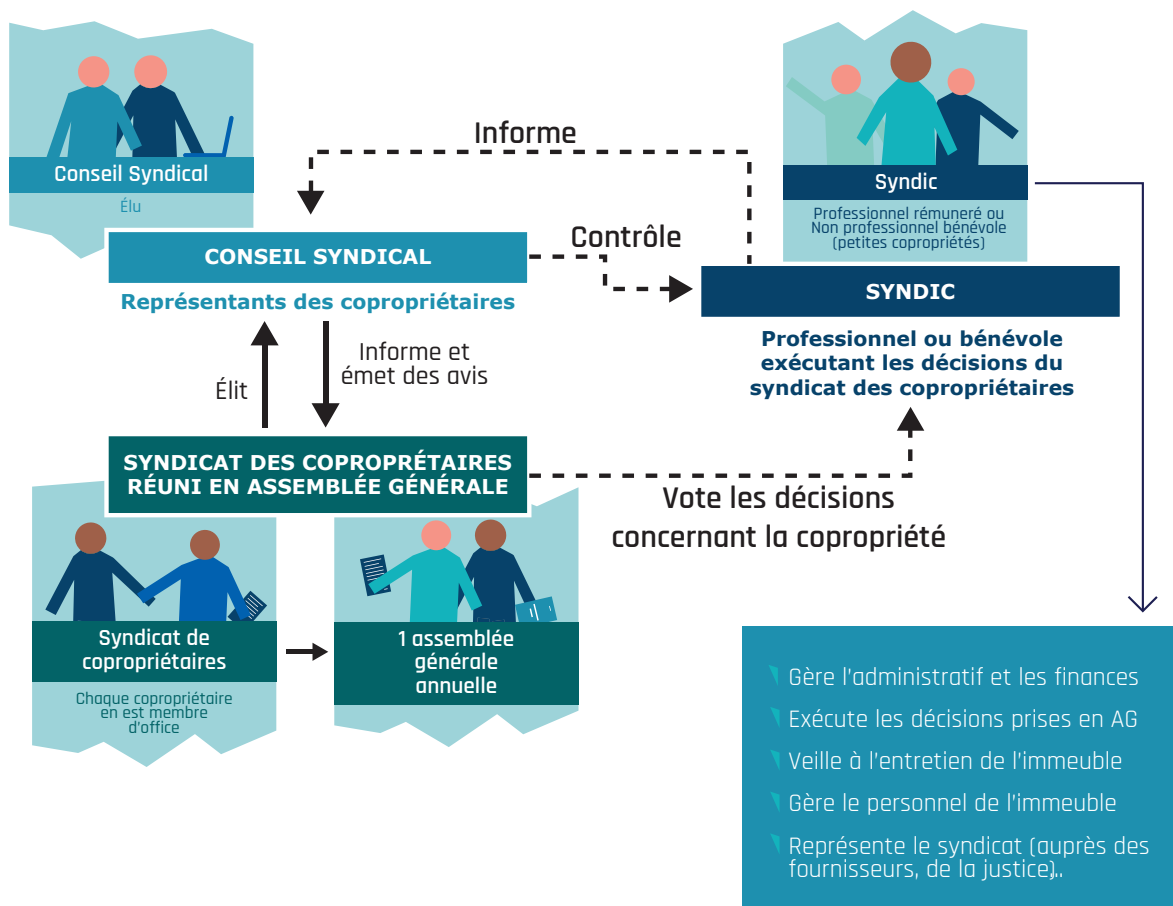
▶ Être membre du conseil syndical, c'est facile ?

Faire partie du conseil syndical permet de travailler sur des thématiques précises mais cela n'exige pas d'emblée de compétences techniques particulières. Il faut toutefois comprendre que cela nécessite de pouvoir disposer d'un peu de temps libre pour s'occuper de la copropriété.

Le règlement de copropriété

Le règlement de copropriété est un document écrit qui définit les règles de fonctionnement de l'immeuble et précise les droits et les obligations des copropriétaires et de leurs locataires.

La gouvernance d'une copropriété (schéma)



3

Comment fonctionne une copropriété ?



Une copropriété, comment ça marche ?

Les décisions qui permettent de faire fonctionner une copropriété se prennent lors des assemblées générales. C'est lors de l'assemblée générale que le budget de la copropriété est voté. Ce sont les actions décidées et le budget voté qui vont permettre à la copropriété de fonctionner.

▶ Le rôle de l'assemblée générale des copropriétaires

L'assemblée générale des copropriétaires est une réunion qui rassemble l'ensemble des copropriétaires afin de prendre toutes les décisions qui concernent la vie de la copropriété. Chaque copropriétaire a le droit et le devoir d'y participer. Pour cela, il détient un nombre de voix qui correspond à sa **quote-part** de parties communes indiqué dans l'acte d'achat.

Il existe deux types d'assemblée générale : l'assemblée générale ordinaire et l'assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale ordinaire se déroule obligatoirement tous les ans, notamment afin de voter le budget prévisionnel au maximum 6 mois après la clôture des comptes de l'année écoulée.

L'assemblée générale extraordinaire n'est pas limitée en nombre, et peut se tenir à tout moment dans l'année pour prendre des décisions ne pouvant attendre la tenue de l'assemblée générale ordinaire.



La préparation de l'assemblée générale

▼ L'ordre du jour : qui le prépare ? Que contient-il ?

Le syndic prépare l'ordre du jour en concertation avec le conseil syndical et son président. L'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire contient obligatoirement l'adoption du budget de fonctionnement de l'année à venir et l'approbation des comptes de l'exercice écoulé.

Le syndic doit également prendre en compte les questions que les copropriétaires veulent inscrire à l'ordre du jour. Ces questions doivent être envoyées au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception dès que possible et au plus tard avant l'envoi de la convocation, 2 mois minimum avant l'assemblée générale.

Pour les assemblées générales extraordinaires, l'ordre du jour dépend du motif de cette réunion exceptionnelle.

▼ L'envoi de la convocation

Il doit s'écouler un délai minimum de 21 jours entiers, entre le lendemain de la réception de la convocation et la veille de l'assemblée générale.

EXEMPLE

Pour une assemblée générale prévue le 30 septembre, la convocation devra être reçue au plus tard le 9 septembre.

Le déroulement de l'assemblée générale



▮ Je ne peux pas venir, que faire ?

Vous pouvez mandater une personne pour vous représenter. Le mandat est joint à la convocation à l'assemblée générale. La personne mandatée a donc pouvoir pour voter à votre place. N'importe qui peut être mandaté, sauf le syndic et le gardien de la copropriété.

Si le nombre de participants est insuffisant pour atteindre les majorités requises, il sera nécessaire d'organiser une nouvelle assemblée générale, ce qui occasionnera des frais supplémentaires.

Il est donc indispensable de participer aux assemblées générales ou de s'y faire représenter.

▮ Le bureau de séance, c'est quoi ?

Désigné au début de l'assemblée générale, il a en charge le bon fonctionnement de cette dernière. Il est composé d'un président de séance, de scrutateurs et d'un secrétaire. Le président déclare l'ouverture et la fin de la séance, dirige les débats et veille au respect de l'ordre du jour. Les scrutateurs font le décompte des votes et signent le procès-verbal à la fin de l'assemblée générale.

En copropriété, différentes règles de vote s'appliquent. Plus le sujet est important plus les majorités demandées sont fortes.



Les règles de vote



Les résolutions sont votées suivant des règles de majorité :

- **La majorité simple** (Article 24 de la Loi du 10 juillet 1965), c'est la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
- **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 (et la moitié des copropriétaires en nombre).
- **L'unanimité**, c'est l'accord de tous les copropriétaires (aucun vote contre ni abstention).

Dans la convocation à l'assemblée générale, chaque projet de résolution est accompagné de l'indication de la majorité nécessaire pour son adoption.

À l'issue de l'Assemblée générale, un **Procès-verbal** rédigé par le secrétaire de séance ou le Syndic est envoyé aux Copropriétaires. Il reprend le déroulé de l'Assemblée générale et les décisions prises. Il doit faire apparaître l'ensemble des **Résolutions** votées, le résultat de chaque vote, les noms des votants (avec le rappel des **Millièmes** correspondants à leur situation) des opposants et abstentionnistes pour chaque résolution ainsi que, le cas échéant, les réserves émises sur la régularité des votes.

▼ Que se passe-t-il après l'assemblée générale ?

Le procès-verbal doit être notifié aux copropriétaires par le syndic dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale, avec notamment un envoi en recommandé et accusé de réception aux copropriétaires absents et opposants. Chaque copropriétaire dispose de deux mois pour le contester. En l'absence de contestation, les décisions de l'assemblée générale deviennent définitives et s'imposent à tous quelque aient été leurs participations et leurs votes en assemblée générale.

Les comptes de la Copropriété €

Les charges de copropriété

Le budget charges courantes

C'est un budget voté en assemblée générale et destiné à couvrir toutes les **dépenses courantes** de l'année à venir (entretien courant et menues réparations, contrats d'entretien, frais d'administration...).

Le budget prévisionnel est voté avant le début de l'exercice qui le concerne. Il y a 4 **appels de fonds** par an, basés sur le budget voté en assemblée générale et une régularisation des charges annuelles. Il s'agit des frais et dépenses nécessaires au bon fonctionnement d'une copropriété. Chaque immeuble a ses caractéristiques propres.

On distingue 2 types de charges

Les charges générales

Elles concernent les dépenses engagées pour les parties communes de l'immeuble : assurances, impôts, petit entretien, contrat de maintenance de certains équipements...

Elles sont réparties au prorata des millièmes détenus par chacun des copropriétaires.

Les charges spéciales

Il s'agit des dépenses de chauffage, d'électricité, d'eau chaude, d'ascenseur... Leur répartition se fait en fonction de leur utilité et des consommations pour chaque copropriétaire. Le mode de répartition est prévu par Le règlement de copropriété, ou éventuellement par une décision de l'assemblée générale.

Budget charges courantes

Les charges travaux votées en assemblée générale

Ce sont le plus généralement de gros travaux tels que le ravalement de façades, le remplacement de certains équipements comme par exemple une chaudière collective votés en assemblée générale sur présentation d'un ou plusieurs devis suivant les souhaits des copropriétaires. Ces travaux font l'objet d'appels de fonds exceptionnels dont l'exigibilité (dates et montants des appels de fonds) est votée en assemblée générale.

Les charges travaux et/ou réparations urgentes

Il s'agit de travaux d'urgence qui nécessitent une intervention rapide. Ces travaux sont commandés en collaboration avec le conseil syndical et son président. Ils peuvent nécessiter un appel de fonds exceptionnel.

Les fonds travaux loi ALUR (obligatoire)

Ce **fonds de travaux** représente entre 5 et 10% du budget prévisionnel «charges courantes» (pourcentage voté en assemblée générale). Il permet de constituer une somme pour financer des travaux votés en assemblée générale.

Les fonds de travaux votés (non obligatoire)

Le syndicat des copropriétaires peut décider, en assemblée générale, de constituer des provisions spéciales destinées à financer des travaux non encore votés (fonds de réserve travaux).

La régularisation des charges annuelles

La régularisation des charges de l'exercice écoulé correspond à la différence entre les dépenses réelles de la copropriété et les appels de fonds versés par les copropriétaires basés sur le budget voté en assemblée générale. Cette régularisation est effective après validation des comptes par l'assemblée générale des copropriétaires.

EXEMPLE 1

La copropriété a voté un budget annuel de fonctionnement de 30 000 €.
Les dépenses réelles se sont élevées à 28 000 €.
La régularisation sera **créditrice** de 2 000 €.

Le syndic **remboursera** aux copropriétaires ce montant en fonction des tantièmes et des compteurs individuels.

EXEMPLE 2

La copropriété a voté un budget annuel de fonctionnement de 30 000 €.
Les dépenses réelles se sont élevées à 31 000 €.
La régularisation sera **débitrice** de 1 000 €.

Le syndic **demandera** aux copropriétaires ce montant en fonction des tantièmes et des compteurs individuels.



4

Droits et obligations des copropriétaires



▼ Les droits et obligations des copropriétaires

Les copropriétaires peuvent disposer librement des **parties privatives et communes** de l'immeuble, à condition de respecter les dispositions du règlement de copropriété, les droits des autres copropriétaires et la destination de l'immeuble.

▼ L'usage des parties privatives

Chaque copropriétaire dispose, avec son lot, d'une partie privative (appartement, cave, garage...) et d'une fraction de parties communes (terrain, cour, murs porteurs, toiture...). C'est le règlement de copropriété qui détaille les parties privatives et les parties communes de l'immeuble.

Un copropriétaire est libre d'utiliser ses parties privatives comme il le souhaite, à condition de respecter le règlement de copropriété, de se conformer à la destination de l'immeuble, et de ne pas causer de troubles anormaux de voisinage aux autres copropriétaires.

Ainsi, un copropriétaire peut vendre son lot, le donner, l'occuper lui-même ou le mettre en location. Il peut aussi le réunir avec un autre lot lui appartenant, sans solliciter au préalable l'autorisation de l'assemblée générale. Le propriétaire peut également librement diviser son lot, mais uniquement si cette opération n'est pas interdite par le règlement de copropriété ou contraire à la destination de l'immeuble.

Chaque copropriétaire peut modifier la disposition des pièces de son appartement, installer des cloisons séparatives, repeindre ses locaux, modifier le revêtement des murs, plafonds ou planchers, poser des placards et appareils sanitaires, refaire l'installation électrique, etc. Il peut donc réaliser toutes les transformations ou tous les aménagements qu'il estime nécessaire, à condition qu'ils n'entraînent aucun dommage aux parties communes de l'immeuble.

En cas de doute, il est prudent de contacter au préalable le syndic.

EXEMPLE

Un propriétaire peut, sans autorisation préalable, ouvrir une cloison non porteuse afin de relier deux pièces, dès lors que cette cloison est une partie privative (une autorisation de l'assemblée générale est nécessaire si la cloison est une partie commune comme un mur porteur).

L'affectation des lots peut également parfois être modifiée, si la modification n'est pas interdite par le règlement de copropriété ou par la destination de l'immeuble. En cas d'interdiction, il est possible de demander, au préalable, une autorisation à l'assemblée générale des copropriétaires.

À savoir :

La copropriété peut décider des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives (par exemple le remplacement de toutes les fenêtres de l'immeuble permettant une meilleure isolation thermique). Une fois votés, les copropriétaires ne peuvent pas s'opposer aux travaux.

▼ L'usage des parties communes

Tous les copropriétaires ont les mêmes droits sur les espaces communs ou les équipements communs désignés par le règlement de copropriété. Toutefois, le règlement peut prévoir l'existence de parties communes spéciales ou de parties communes dont l'usage est réservé à un ou plusieurs copropriétaires seulement.

Les parties communes spéciales sont principalement prévues lorsqu'il existe plusieurs bâtiments. Le gros œuvre de chaque bâtiment et ses éléments d'équipement (ascenseur, chauffage) constituent des parties communes spéciales dont seuls les copropriétaires de ce bâtiment participent aux dépenses.

Des parties communes peuvent aussi être réservées à l'usage d'un seul copropriétaire. En effet, le règlement peut prévoir qu'un copropriétaire aura la jouissance exclusive d'une partie commune. Il s'agit le plus souvent d'une terrasse, d'un jardin ou d'une cour intérieure, uniquement accessible depuis un lot déterminé de la copropriété. Ce droit de jouissance exclusif est, en principe, perpétuel et attaché au lot de copropriété et non au copropriétaire (ce qui signifie qu'en cas de vente, le droit de jouissance est transmis à l'acquéreur si cela est indiqué dans l'acte d'achat).

Comme pour les parties privatives, chaque copropriétaire peut utiliser librement les parties communes de son immeuble. À condition de respecter les mêmes règles, c'est-à-dire se conformer à la destination de l'immeuble d'habitation, ne pas causer de troubles anormaux de voisinage et tenir compte de la nature et de l'affectation des parties communes.

EXEMPLE

Le règlement de copropriété interdit fréquemment aux copropriétaires d'encombrer les couloirs. Et même lorsque ce règlement de copropriété est silencieux sur ce sujet, les juges considèrent que l'encombrement des parties communes par un copropriétaire porte atteinte aux droits d'usage des autres occupants, que ce soit en termes de sécurité incendie ou de prise en charge des assurances en cas de sinistre.



▼ Le respect du règlement de copropriété

La liberté des copropriétaires doit être utilisée dans le respect des dispositions du règlement de copropriété. Le règlement peut prévoir que les fenêtres et volets, bien que classés dans les parties privatives, soient tous de la même couleur, du même matériau ou d'un modèle particulier. Une telle clause, qui vise à préserver l'harmonie visuelle de l'immeuble, doit être respectée.

Par ailleurs, Le règlement de copropriété peut interdire de modifier les revêtements de sol pour éviter les nuisances sonores.

▼ Le respect de la destination de l'immeuble

Les copropriétaires doivent respecter la «destination de l'immeuble», dans notre cas d'habitation. Cette notion est très importante en matière de copropriété.

En effet, elle permet de limiter les droits des copropriétaires sur leurs parties privatives, comme, par exemple, l'exercice d'une activité bruyante (Cependant, cette notion, prévue par la loi de 1965, n'est malheureusement pas définie clairement).

La destination de l'immeuble doit être envisagée au regard de tous les actes constitutifs de la copropriété (règlement de copropriété, **état descriptif de division** de l'immeuble, décisions d'assemblée générale modifiant ces actes, etc.) et des caractéristiques techniques de l'immeuble (son architecture, la qualité de sa construction, son environnement résidentiel, etc.).

En cas de litige

Les juges définissent au cas par cas la destination d'un immeuble et analysent tous les éléments qui ont incité les copropriétaires à acheter un lot dans l'immeuble.

La tranquillité des autres copropriétaires

L'utilisation d'un **lot de copropriété** ne doit pas être source de nuisances ou de troubles anormaux de voisinage pour les autres occupants de l'immeuble.

Souvent, le règlement de copropriété comporte des clauses concernant la tranquillité de l'immeuble. Il peut, par exemple, interdire d'installer un barbecue sur les balcons, de garer des véhicules dans la cour commune ou d'entreposer des objets dans les parties communes.

Toutefois, même si le règlement de copropriété ne contient aucune indication, les copropriétaires peuvent être sanctionnés pour leur comportement. Dans ce cas, c'est le juge qui apprécie, au cas par cas, le caractère anormal ou non du trouble.

À savoir :

Bien qu'étranger à la copropriété, le locataire est tenu de respecter les clauses du règlement de copropriété relatives à la tranquillité de l'immeuble.



5

Lexique de la copropriété



Appels de fonds

Somme demandée aux copropriétaires pour régler des charges, des travaux ou toute autre dépense liée à la copropriété.

Assemblée générale

L'assemblée générale des copropriétaires est l'organe de décision de la copropriété.

Budget prévisionnel

Budget annuel voté en assemblée générale pour gérer les dépenses de la copropriété et permettant de calculer les appels de fonds.

Charges de copropriété

Ce sont les dépenses générées par la copropriété.

Copropriété

Immeuble ou ensemble immobilier, divisé en lots appartenant au moins à deux personnes distinctes, soumis à ce titre à une réglementation spécifique (loi de 10 juillet 1965) et à une organisation collective régie par un règlement de copropriété.

Clé de répartition

Règle de répartition des charges d'un immeuble définie par le syndic sur la base de l'état descriptif réalisé par un géomètre lors de la construction de l'immeuble ou sa mise en copropriété. La clé de répartition de chaque nature de charges est précisée dans le règlement de copropriété ("état descriptif de division").

Conseil syndical

Organe de liaison entre le syndic et les copropriétaires.

Copropriétaire

Propriétaire d'un lot privatif, et de tantièmes de parties communes dans un ensemble immobilier composé d'au moins deux propriétaires.

Dépenses courantes

Les dépenses courantes d'une année à venir sont prévues dans le budget prévisionnel voté avant le début de l'exercice concerné.

Dépense pour travaux et opérations exceptionnelles

Elles concernent l'ensemble des dépenses n'entrant pas dans les dépenses courantes : gros travaux, études techniques...

Dépenses urgentes

Le syndic peut engager seul une dépense urgente nécessaire à la conservation de l'immeuble (ex. : rupture de canalisation). Il doit demander l'avis du conseil syndical et faire ratifier cette décision par l'assemblée des copropriétaires.

Etat descriptif de division

Document intégré dans le règlement de copropriété. Il comporte une liste exhaustive des lots privatifs numérotés composant la copropriété. Il indique pour chaque lot une description succincte (composition du lot), un repérage géographique (étage, emplacement) et attribue à chacun des tantièmes de copropriété.

Extranet

Espace numérique sécurisé introduit par la loi ALUR, sur lequel le syndic de copropriété doit mettre à disposition du Conseil syndical et des copropriétaires l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble.

Fonds de travaux

Compte spécifique destiné à recevoir les cotisations pour l'anticipation de financement de travaux (aussi appelé « Fonds Alur »)

Lot de Copropriété

Partie privative individualisée, pouvant être principale (appartement) ou accessoire (parking, cave, etc.) qui détermine les tantièmes.

Millièmes

Unité de mesure des quotes-parts de la copropriété. Les millièmes permettent de calculer le montant de vos charges de copropriété. Les millièmes sont pris en compte pour les votes des résolutions en assemblée générale.

Ordre du jour

L'assemblée des copropriétaires ne délibère que sur un ordre du jour fixé dans la convocation adressée aux copropriétaires dans les conditions prévues par la loi. Un copropriétaire peut demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'assemblée au plus tard avant l'envoi des convocations. À défaut, ces questions sont reportées à l'assemblée suivante.

Parties communes

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; selon le cas, elles sont générales ou spéciales.

Parties privatives

Elles sont réservées à l'usage exclusif du copropriétaire. En pratique, il s'agit des locaux et espaces inclus dans la composition du lot et limités par les parties communes. Elles sont décrites dans le règlement de copropriété

Procès-verbal

Compte rendu de l'assemblée générale mentionnant les résolutions votées. Il est adressé à tous les copropriétaires. Il est signé par le président de séance et un ou plusieurs scrutateurs.

Provision de charges

Avance payée au début de chaque trimestre par les copropriétaires (en fonction du budget prévisionnel voté), ces provisions étant régularisées en fin d'exercice.

Quote-part

Exprimé en tantièmes, le chiffre de quote-part représente le nombre de voix dont dispose chaque copropriétaire à l'assemblée générale.

Le règlement de copropriété

Le règlement de copropriété est un document écrit qui définit les règles de fonctionnement de l'immeuble et précise les droits et les obligations des copropriétaires et de leurs locataires.

Résolution

Une résolution est un acte par lequel l'assemblée générale émet un avis sur une question déterminée.

Syndic

Organe d'exécution de l'assemblée générale, mandataire du syndicat des copropriétaires. Il est nommé et révoqué en assemblée générale.

Syndicat des copropriétaires

Entité de la Copropriété automatiquement formée par l'ensemble des copropriétaires.

Tantième

Unité de mesure des quotes-parts de la copropriété. Les tantièmes permettent de calculer le montant de vos charges de copropriété. Les tantièmes sont pris en compte pour les votes des résolutions en assemblée générale.

Vallée Sud Habitat Syndic

5 rue Paul-Vaillant-Couturier
92140 Clamart

Tél : 01 46 45 97 99
@ : syndic@valleesudhabitat.fr

Lien extranet :
<https://copro.vilogi.com/>



COMPAGNIE
EUROPÉENNE
DE GARANTIES
ET CAUTIONS



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS
DE L'IMMOBILIER
DEPUIS 1963



Grand Paris
SYNDIC

Guide de la copropriété
Janvier 2024