



# Guide DE LA COPROPRIÉTÉ



## 3F acteur majeur de l'habitat social



**3F CONSTRUIT ET GÈRE DES LOGEMENTS SOCIAUX. SON PARC S'ÉLÈVE À PRÈS DE 190 000 LOGEMENTS DONT PLUS DE 100 000 EN ÎLE-DE-FRANCE. 3F EST COMPOSÉ DE 14 ENTREPRISES SOCIALES POUR L'HABITAT ET CONSTITUE LE PÔLE IMMOBILIER DU GROUPE SOLENDI.**

Sa principale mission est de proposer des logements en location aux personnes qui ne peuvent se loger sur le marché libre.

Dans le cadre de leur parcours résidentiel, 3F permet également aux locataires d'acquérir leur logement à des conditions adaptées et selon un dispositif sécurisé. Mise en œuvre depuis 2008, cette politique est réalisée en accord avec les maires des communes concernées.

3F s'est fixé pour objectif de vendre plus de 7 000 logements d'ici 2016. Le produit des ventes ainsi dégagé est réinvesti dans la construction de nouveaux logements sociaux.

Les locataires devenus propriétaires trouveront dans ce guide toutes les réponses liées à leur nouveau statut de co-propriétaire.



# Bienvenue

## Sommaire

<b>Qu'est-ce que la copropriété ?</b>	<b>6</b>
<b>Comment fonctionne la copropriété ?</b>	<b>8</b>
<b>Quelles sont les charges de copropriété ?</b>	<b>12</b>
<b>Foire aux questions</b>	<b>13</b>
<b>Lexique de la copropriété</b>	<b>15</b>

Les termes techniques figurant en violet sont expliqués dans le lexique situé en dernière page.



**E**n devenant propriétaire de votre logement, vous êtes entré dans le « syndicat des copropriétaires ».

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

Ces décisions ayant des conséquences importantes pour vous et les autres propriétaires, votre participation active au fonctionnement de la copropriété est donc un élément déterminant.

Encore faut-il connaître les règles de la « copropriété ».

Le but de ce guide est de vous apporter des informations pratiques pour vous permettre d'agir en toute connaissance de cause.

# Qu'est-ce que la copropriété ?



On parle de copropriété dès qu'il y a au moins deux propriétaires dans le même immeuble. Le copropriétaire est propriétaire d'un ou de plusieurs **lots** privés (par exemple : appartement, cave, locaux commerciaux,...) et d'une **quote-part** indivise de propriété des **parties communes** de l'immeuble (par exemple : sol, cour, voie d'accès, toiture, murs, escaliers, couloirs...).

Cette part de propriété des parties communes est répartie en **tantièmes** de copropriété (millièmes...).

Les tantièmes sont fixés par l'état descriptif de division.

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

## QU'EST-CE QUE LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ?

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

**Il comprend deux parties :**

- l'**état descriptif de division** : qui liste les lots et leurs tantièmes,
- le règlement qui définit les **parties privées** et communes. Il fixe et organise la vie de la collectivité en déterminant les droits et obligations des copropriétaires et les règles de fonctionnement de la copropriété.

## LA COMPOSITION D'UN LOT DE COPROPRIÉTÉ

Une partie privée 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.

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 des copropriétaires.

## LES PARTIES COMMUNES SONT DE DEUX SORTES :

Si elles concernent l'ensemble des copropriétaires, ce sont les **"parties communes générales"**, par exemple :

- le terrain de la copropriété,
- les espaces verts, à l'exception de ceux qui seraient privés,
- les compteurs généraux : électricité – eau – gaz.

Si elles concernent seulement certains copropriétaires, ce sont des **"parties communes spéciales"**, par exemple :

- le toit de chaque bâtiment,
- l'ascenseur de chaque bâtiment.

Le règlement de copropriété détermine et détaille les parties communes et les parties privées de chaque immeuble.

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 communes générales (C)... à l'usage de tous les copropriétaires.

*Un copropriétaire achète un appartement de 2 pièces (lot n°3, représentant 45/10 000e) et une cave (lot n° 53, représentant 1/10 000e).*

*Ce copropriétaire détient donc 46/10 000e des parties communes générales.*

*Exemple : si l'Assemblée Générale vote une dépense de 10 000 euros, pour la réfection des espaces extérieurs, ce copropriétaire devra payer 46 euros.*

# Comment fonctionne la copropriété ?

## LES COPROPRIÉTAIRES CONSTITUENT...

### ► Le syndicat des Copropriétaires



- Il est l'organe décisionnel de la copropriété à travers l'Assemblée Générale.
- Il prend toutes les décisions concernant les parties communes de la copropriété (travaux, équipements, modification du règlement de copropriété...).
- Il a la personnalité civile :
  - Il peut donc agir en justice pour défendre les intérêts de la copropriété.
  - Il peut voir sa responsabilité engagée.

## LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES SE REUNIT EN...

### Assemblée Générale des Copropriétaires



- Elle est l'organe d'expression du syndicat.

Pendant l'Assemblée Générale, se prennent les décisions qui vont s'imposer à tous.

## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE...

### élit

### ► Le Conseil Syndical

- Il est composé de copropriétaires.
- Il est l'organe de liaison entre les copropriétaires et le syndic.
- Ses missions sont d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.
- Il a un rôle consultatif et n'a pas de pouvoir de décision.

### mandate

### ► Le Syndic

- Il est l'organe d'administration de la copropriété.
- Il exécute les décisions prises en Assemblée Générale au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires.

## L' ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE COPROPRIÉTÉ

### Définition

C'est la réunion de l'ensemble des copropriétaires qui a lieu au moins une fois par an.

Pendant cette assemblée, des décisions importantes concernant le fonctionnement et la vie de la copropriété sont prises.

Elles concernent tous les copropriétaires et vous concernent donc 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 contre émargement.

Sur la convocation, vous pourrez prendre connaissance des points qui seront abordés (**ordre du jour**).

Tous les points de l'ordre du jour sont soumis à **délibération** : ils sont discutés, votés, et aboutissent à une résolution.

### Exemples :

- L'approbation des comptes de l'exercice écoulé et du budget prévisionnel pour le nouvel exercice.
- L'accord des copropriétaires sur la gestion du syndic (**quitus**).
- La réponse donnée aux copropriétaires désirant réaliser des travaux à leur charge (changement de fenêtres par exemple).
- L'analyse des devis et l'autorisation de lancement des travaux de copropriété.

À l'issue de l'Assemblée Générale, un procès-verbal vous sera envoyé. Il reprend les résolutions votées.



## LE CONSEIL SYNDICAL

Les membres du conseil syndical sont nommés par les copropriétaires lors de l'Assemblée Générale.

- Le Conseil Syndical assure le lien entre le syndic et l'ensemble des copropriétaires sans toutefois prendre des décisions qui empièteraient sur les pouvoirs de l'Assemblée Générale ou du Syndic.
- Il a un rôle consultatif et à ce titre, est interrogé par le Syndic pour la passation des contrats et marchés d'entretien et pour tous les travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.
- Il assiste et contrôle la gestion du syndic (comptabilité, répartition des dépenses, suivi de l'exécution du budget)

**En votre qualité de copropriétaire-occupant, votre implication dans le conseil syndical participe au bon fonctionnement de l'immeuble.**



### LE SYNDIC DE LA COPROPRIÉTÉ

Sa désignation est obligatoire.

#### Son mandat

C'est un document écrit, approuvé par l'Assemblée Générale, qui définit :

- La durée de sa mission.
- Les prestations de gestion courante.
- Les prestations hors gestion courante.
- Sa rémunération.

#### Sa mission

**Il exécute les décisions de l'Assemblée Générale, sous le contrôle du Conseil Syndical.**

**Il administre la copropriété et gère l'entretien courant des parties communes :**

- Il veille au bon fonctionnement des services collectifs : il passe les contrats d'entretien des ascenseurs, de chauffage central, d'ordures ménagères, d'espaces verts, etc.

- Il souscrit les contrats d'assurances.
- Il engage et gère le personnel du syndicat (gardien éventuel).
- Il fait exécuter les travaux d'urgence. Il engage de gros travaux (ravalement de façade, toiture, étanchéité, installation d'ascenseurs...) avec l'accord de l'Assemblée Générale.
- Il tient la comptabilité du syndicat.
- Il élabore avec le Conseil Syndical le **budget prévisionnel** nécessaire au fonctionnement de la copropriété et le fait approuver par l'Assemblée Générale.
- Il appelle les provisions de charges et la régularisation annuelle des charges.
- Il paie les différents fournisseurs.
- Il recouvre les impayés.
- Il convoque l'Assemblée Générale une fois par an pour rendre ses comptes et obtenir le « quitus » de sa gestion.

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

### RÈGLES DE VOTE

Elles sont établies selon la nature des décisions à prendre :

- La majorité simple (article 24, de la loi du 10 juillet 1965) : c'est la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'Assemblée Générale.
- 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.
- L'unanimité.

**Le balcon de mon appartement est sale, je veux le repeindre et en profiter pour installer un store, est-ce que je peux le faire toute seule ?**

*Non, surtout pas !*

*Les travaux touchant à l'aspect extérieur ou à l'harmonie de l'immeuble doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Assemblée Générale de copropriété.*

*Vous devez donc demander au Syndic de la copropriété d'inscrire ces 2 points à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale de la copropriété, afin d'être autorisée par le Syndicat des copropriétaires à réaliser ces changements, et ceci, même s'ils seront entièrement à votre charge.*



# Quelles sont les charges de copropriété ?

## LES TYPES DE CHARGE

On distingue deux types de charge :

**Les charges relatives aux parties communes** concernent principalement les dépenses suivantes :

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

**Les charges relatives aux équipements communs et aux services collectifs** concernent principalement :

- Toutes les dépenses liées à la présence d'un ascenseur (électricité, contrat de maintenance, travaux...).
- Toutes les dépenses liées à un chauffage collectif.
- Toutes les dépenses liées à une antenne collective.

Les charges se répartissent au prorata des tantièmes de charges définis dans le règlement de copropriété et peuvent se distinguer en charges communes générales et en charges communes spéciales.

## LE BUDGET PRÉVISIONNEL

C'est un budget voté en Assemblée Générale et destiné à couvrir toutes les dépenses courantes de l'année à venir ; sont compris les travaux d'entretien courant et menues réparations, les différents contrats d'entretien (espaces verts, ascenseur, chaudière collective...) et les frais d'administration (assurance, honoraires de syndic...).

Le budget prévisionnel est voté avant le début de l'exercice qui le concerne.

## LES DÉPENSES HORS BUDGET PRÉVISIONNEL

Toutes les dépenses qui ne concourent pas à la maintenance entrent dans la catégorie des dépenses hors budget prévisionnel. Ce sont le plus généralement de gros travaux tels que le ravalement de façades, le remplacement d'une chaudière collective et qui sont votés en Assemblée Générale sur présentation de plusieurs devis.

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.

Le syndicat des copropriétaires peut décider, en Assemblée Générale, de constituer un Fonds de Réserves Travaux, destiné à financer certaines dépenses hors budget prévisionnel.



## LE SOLDE DU COMPTE ANNUEL

Le solde du 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 en cours d'année, le trop ou moins perçu sur provisions (appels de fonds) est à la charge ou bénéficie à celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes. Ainsi, le copropriétaire en titre au moment de l'approbation annuelle des comptes n'a pas à demander le paiement du solde au précédent copropriétaire ni lui restituer le crédit constaté.**

# Foire aux questions



Lors de la dernière Assemblée Générale, des travaux de réfection des toitures ont été votés pour 100 000 € (60 000 € pour le bâtiment A et 40 000 € pour le bâtiment B). Que dois-je payer ?

Votre appartement étant situé dans le bâtiment B et représentant 17/1 000, vous ne payerez que pour la réfection de la toiture de votre bâtiment, soit :

$$\frac{40\,000 \times 17}{1\,000} = 680 \text{ €}$$



**Le syndic m'a réclamé un montant en vue de faire face à des travaux d'urgence sur les fondations du bâtiment. En a-t-il le droit ?**

*Oui. En cas de danger imminent, le syndic peut entamer des travaux dits d'urgence sans avoir préalablement consulté l'Assemblée Générale, mais celle-ci doit être immédiatement convoquée.*

**Mon contrat d'assurance multirisques habitation change-t-il avec mon nouveau statut de propriétaire ?**

*Oui. En qualité de propriétaire occupant, vos conditions contractuelles évoluent. Rapprochez-vous de votre assureur pour actualiser votre situation.*

**Je possède une chaudière individuelle gaz. Qui l'entretient ?**

*S'agissant d'un équipement privé, il vous appartient de souscrire un contrat de maintenance auprès d'un professionnel.*

**Quelles sont les taxes dont je suis désormais redevable ?**

*Vous continuez à vous acquitter de la taxe d'habitation, mais vous serez également redevable de la taxe foncière. Contactez votre centre des impôts pour plus d'information.*



# Lexique de la copropriété

**Habitant au second étage, je n'utilise jamais l'ascenseur. De plus, j'ai été absent durant tout l'hiver de mon appartement et n'ai donc pas utilisé le chauffage. Puis-je refuser d'en payer les charges ?**

*Non. Tous les copropriétaires desservis par l'ascenseur ou bénéficiant du chauffage collectif doivent participer à ces charges.*



**Lors de l'Assemblée Générale, un copropriétaire d'un garage uniquement refusait de payer la réfection de la toiture au motif qu'il n'habitait pas dans la résidence. En a-t-il le droit ?**

*Non. Tout copropriétaire doit payer les charges et travaux relatifs aux parties communes non pas en raison de l'utilisation ou de l'occupation de son lot, mais parce qu'il en est copropriétaire.*

**Comment payer mes charges ?**

*Le syndic vous adresse un appel de fonds tous les 3 mois. Sachez cependant que, sur simple demande, certains syndicats acceptent de mettre en place un prélèvement mensuel.*

## UNE INTERROGATION SUR LA GESTION DE L'IMMEUBLE ?

Toutes ces questions liées au suivi de la gestion de l'immeuble et des équipements communs (chaudière collective, ascenseur, digicode, éclairage...) sont du ressort exclusif du syndic. Les membres du conseil syndical et le syndic sont à votre disposition pour toute question. N'hésitez pas à les contacter.

**Appel de fonds** : somme demandée aux copropriétaires pour régler des charges, des travaux ou toute autre dépense.

**Assemblée Générale Ordinaire (AG ou AGO)** : assemblée annuelle obligatoire de tous les copropriétaires réunis en syndicat.

**Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) ou Assemblée Générale Spéciale (AGS)** : assemblée autre que l'Assemblée Générale Ordinaire, réunie ponctuellement pour prendre des décisions en urgence.

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

**Délibération** : décision des Assemblées Générales.

**Équipement commun ou collectif** : dispositif procurant des services à tous les lots et dont la copropriété entière a la charge.

**État descriptif de division** : liste définissant les lots de copropriété.

**Gros-œuvre** : structure de l'immeuble ; cloisons et murs porteurs, charpente, toiture, etc.

**Indivision** : lot appartenant à plusieurs personnes.

**Lot** : partie privative individualisée dans une copropriété.

**Mandant** : celui qui donne mandat à quelqu'un pour exécuter quelque chose.

**Mandataire** : celui qui reçoit mandat ; il exécute alors des prestations déterminées au nom et pour le compte de son mandant.

**Mutation** : changement de propriétaire.

**Ordre du jour** : liste de sujets qui donneront lieu à délibération de l'Assemblée Générale.

**Parties communes** : parties de la copropriété qui appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

**Parties privatives** : parties de la copropriété qui appartiennent en propre à chaque copropriétaire.

**Propriété indivise** : cf. indivision.

**Quitus** : approbation.

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

**Tantième** : unité de mesure des quote-parts de la copropriété.

## VOTRE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



