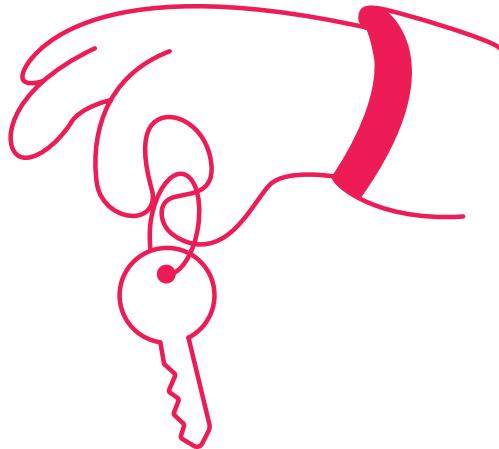


GUIDE DU COPROPRIÉTAIRE

COMPRENDRE
LE FONCTIONNEMENT
D'UNE COPROPRIÉTÉ

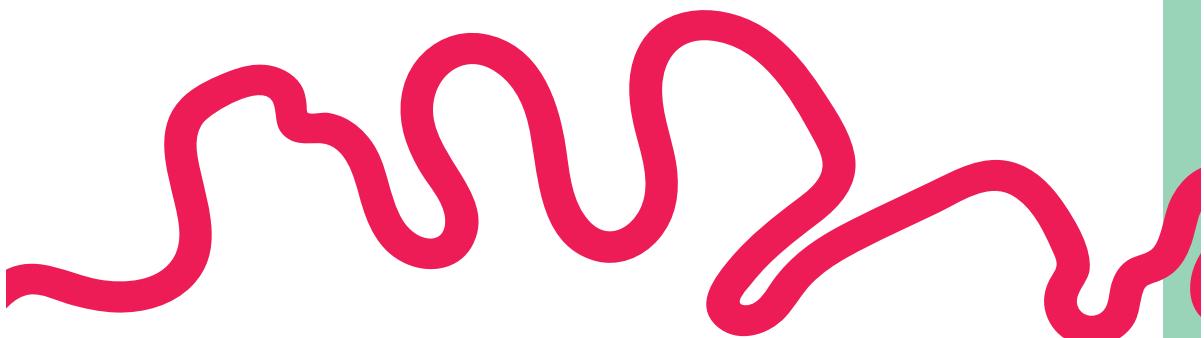
CONNAITRE VOTRE RÔLE
DE COPROPRIÉTAIRE



**En devenant propriétaire
de votre logement, vous rejoignez
le « Syndicat des Copropriétaires ».**

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

Votre participation au fonctionnement
de la copropriété est un élément
important.



SOMMAIRE

Qu'est-ce
qu'une copropriété ?

p.04

Les charges
de copropriété

p.08

Fonctionnement
d'une copropriété

p.06

Les questions
fréquentes

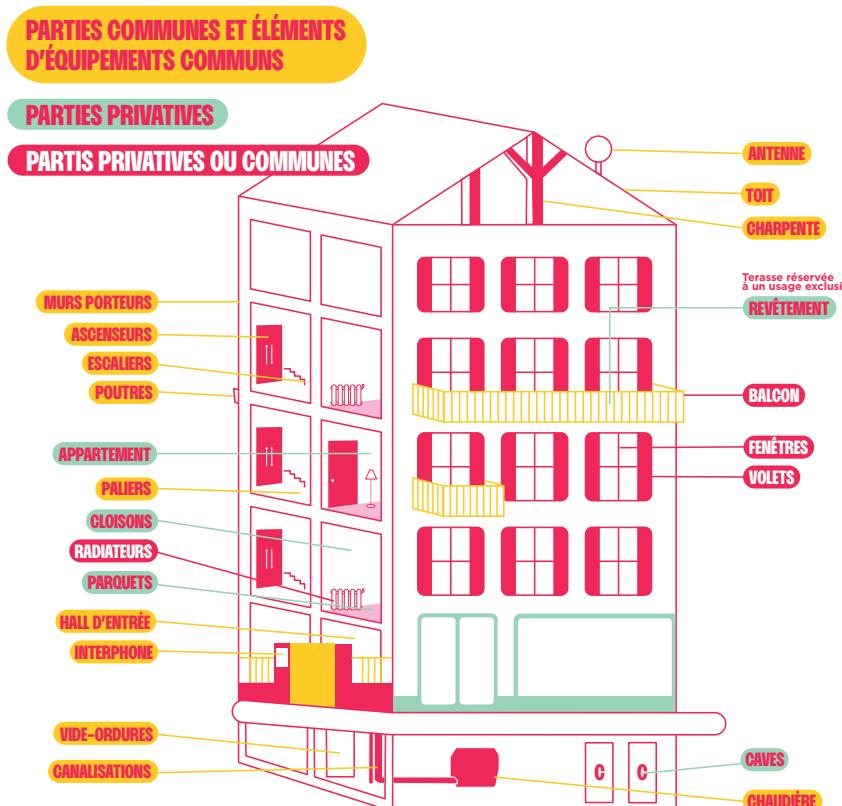
p.09

QU'EST-CE QU'UNE COPROPRIÉTÉ ?

On parle de copropriété dès qu'il y a au moins deux propriétaires dans le même immeuble.

La copropriété gère et organise la vie d'un immeuble dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes.

Pour comprendre la copropriété, il faut bien distinguer **les parties privatives** des **parties communes**.



LES NOTIONS CLÉS À RETENIR

CHAQUE,
PROPRIÉTAIRE
DISPOSE
D'UN LOT DE
COPROPRIÉTÉ :



UNE PARTIE PRIVATIVE

(Appartement, cave, cellier, garage, place de parking...)

Chaque propriétaire en a la propriété et la jouissance exclusive.



UNE QUOTE-PART DE PARTIES COMMUNES

(ou tantièmes de copropriété)

Les parties communes sont la propriété de tous les copropriétaires. L'ensemble des copropriétaires en a la jouissance.

IL EXISTE 2 CATÉGORIES DE PARTIES COMMUNES

LES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES

Par exemple:

- o Le terrain de la copropriété
- o Les espaces verts, à l'exception de ceux qui seraient privatifs
- o Les compteurs généraux : électricité - eau - gaz

Concernent l'ensemble
des copropriétaires

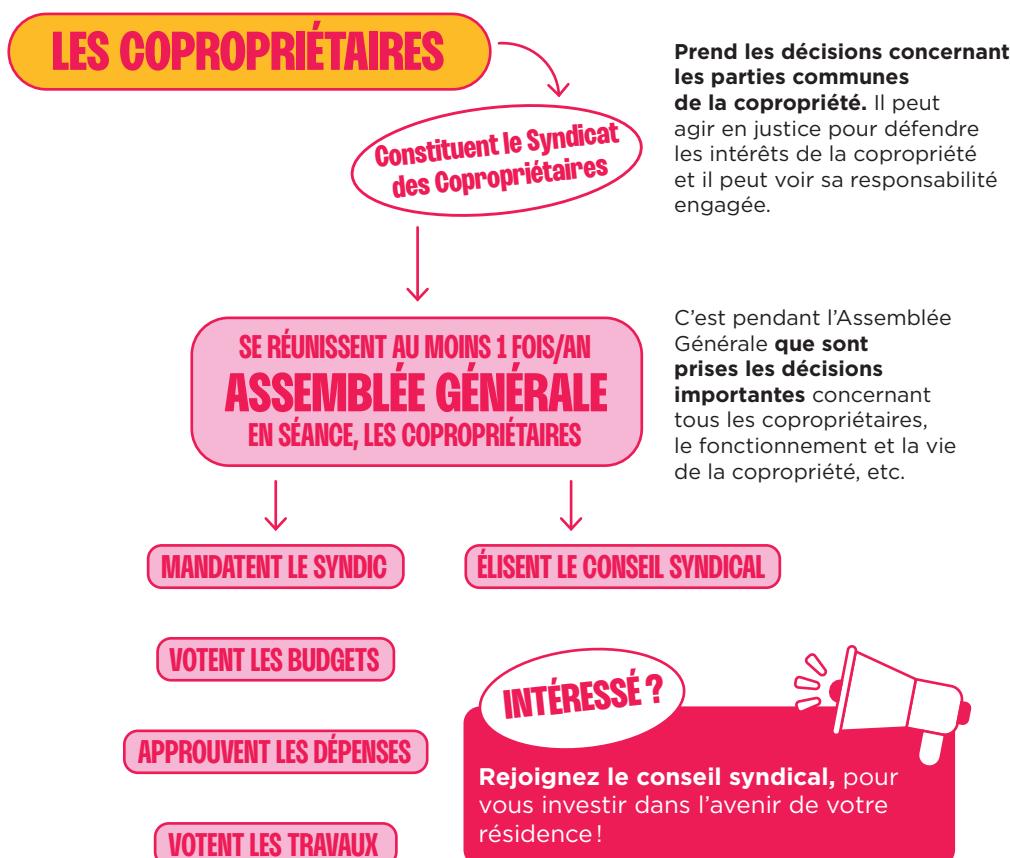
LES PARTIES COMMUNES SPÉCIALES

Par exemple:

- o Le toit de chaque bâtiment
- o L'ascenseur de chaque bâtiment

Concernent seulement
certains copropriétaires

FONCTIONNEMENT D'UNE COPROPRIÉTÉ



LE RÔLE DU SYNDIC

**Sa désignation est obligatoire.
Les missions du Syndic sont définies
par la loi et les décrets.**

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

SES MISSIONS ADMINISTRER, LA COPROPRIÉTÉ

- Il tient la comptabilité du syndicat
- Il élabore avec le conseil syndical le budget prévisionnel nécessaire au fonctionnement de la copropriété
- Il appelle les provisions de charges et leurs régularisations annuelles
- Il paye les différents fournisseurs
- Il gère les impayés
- Il convoque l'Assemblée Générale
- Il assure la gestion des sinistres

GÉRER L'ENTRETIEN COURANT DES PARTIES COMMUNES



- Il veille au fonctionnement des services collectifs (entretien des ascenseurs, du chauffage collectif, des ordures ménagères, des espaces verts...)
- Il souscrit aux contrats d'assurances
- Il exécute les travaux d'urgence.
- Il engage de gros travaux (ravalement de façade, toiture, installation d'ascenseurs...) avec l'accord de l'Assemblée Générale

REPRÉSENTER LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES



Copropriétés voisines, mairie, autorisations administratives pour travaux, entreprises, justice en cas de litige...

LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Les charges de copropriété couvrent les frais nécessaires au bon fonctionnement et à l'entretien de l'immeuble. On distingue 2 catégories de charges :

CHARGES DES PARTIES COMMUNES

- **Dépenses de travaux** (façades, toitures, escaliers, canalisations...)
- **Dépenses d'entretien courant** comme les contrats d'espaces verts, le ménage...
- **Dépenses d'administration** comme les honoraires de Syndic, les primes d'assurance...

CHARGES DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES COLLECTIFS

- Ascenseurs
- Portail
- Chauffage collectif
- Antenne collective

L'appel de fonds c'est la somme demandée aux copropriétaires pour régler les charges courantes, les travaux ou toute autre dépense liée à la copropriété.

Chaque trimestre, vous recevez un appel de fonds dont le montant à régler correspond à votre quote-part du budget prévisionnel.

À la fin de l'exercice, le Syndic fait la différence entre les fonds appelés et les dépenses engagées: en cas d'écart, une régularisation a lieu.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Vous souhaitez faciliter la gestion de vos charges de copropriété ?

Optez pour le prélèvement automatique, une solution simple qui lisse vos dépenses et évite les à-coups de paiement.

QUESTIONS FRÉQUENTES



JE SOUHAITE REPENDRE MON BALCON ET INSTALLER UN STORE. EST-CE QUE J'AI LE DROIT DE LE FAIRE PAR MES PROPRES MOYENS ?

NON

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 demander au Syndic d'inscrire ces 2 demandes à l'ordre du jour de la prochaine AG, afin d'être autorisé par le Syndicat des Copropriétaires à réaliser ces changements, et ceci, même s'ils seront entièrement à votre charge.

LORS DE LA DERNIÈRE AG, DES TRAVAUX DE PEINTURE DE LA CAGE D'ESCALIER DU BÂTIMENT A ONT ÉTÉ VOTÉS. DOIS-JE PAYER SACHANT QUE J'HABITE DANS LE BÂTIMENT B ?

NON

Dans ce cas, votre logement situé dans le bâtiment B n'est pas concerné par les travaux. Vous ne devrez donc pas payer.

HABITANT AU SECONDE ÉTAGE, JE N'UTILISE JAMAIS L'ASCENSEUR. PUIS-JE REFUSER D'EN PAYER LES CHARGES ?

NON

Tous les copropriétaires desservis par l'ascenseur doivent participer à ces charges, indépendamment de leur usage personnel.

AI-JE LE DROIT DE FAIRE TOUS LES TRAVAUX QUE JE SOUHAITE À L'INTÉRIEUR DE MON LOGEMENT ?

OUI

Si ces travaux n'ont pas d'impact sur les parties communes ou les autres copropriétaires (travaux de peinture, aménagement d'une cuisine ou salle de bain...).

NON

Si ces travaux touchent à l'aspect extérieur de l'immeuble ou aux parties communes (pose de volets, démolition d'un mur porteur...).

En cas de doute, contactez le Syndic de Copropriété.

LEXIQUE

APPELS DE FONDS

Somme demandée trimestriellement aux copropriétaires pour régler les charges et autres dépenses liées à la copropriété.

BUDGET PRÉVISIONNEL

Budget annuel voté en Assemblée Générale pour gérer les dépenses de la copropriété.

CONSEIL SYNDICAL

Constitué de copropriétaires élus, il assure le lien entre les copropriétaires et le Syndic dont il contrôle la gestion.

COPROPRIÉTAIRE

Propriétaire d'un lot privatif (appartement, cave, garage...) et de tantièmes de parties communes (couloirs, ascenseur...).

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Élément du règlement de copropriété listant tous les lots de la copropriété.

LOT DE COPROPRIÉTÉ

Partie privative individualisée, pouvant être principale (appartement) ou accessoire (parking, cave..).

QUOTE-PART

Nombre de voix dont dispose chaque copropriétaire à l'Assemblée Générale.

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Document obligatoire qui détermine l'organisation de la copropriété et les règles de fonctionnement de l'immeuble.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

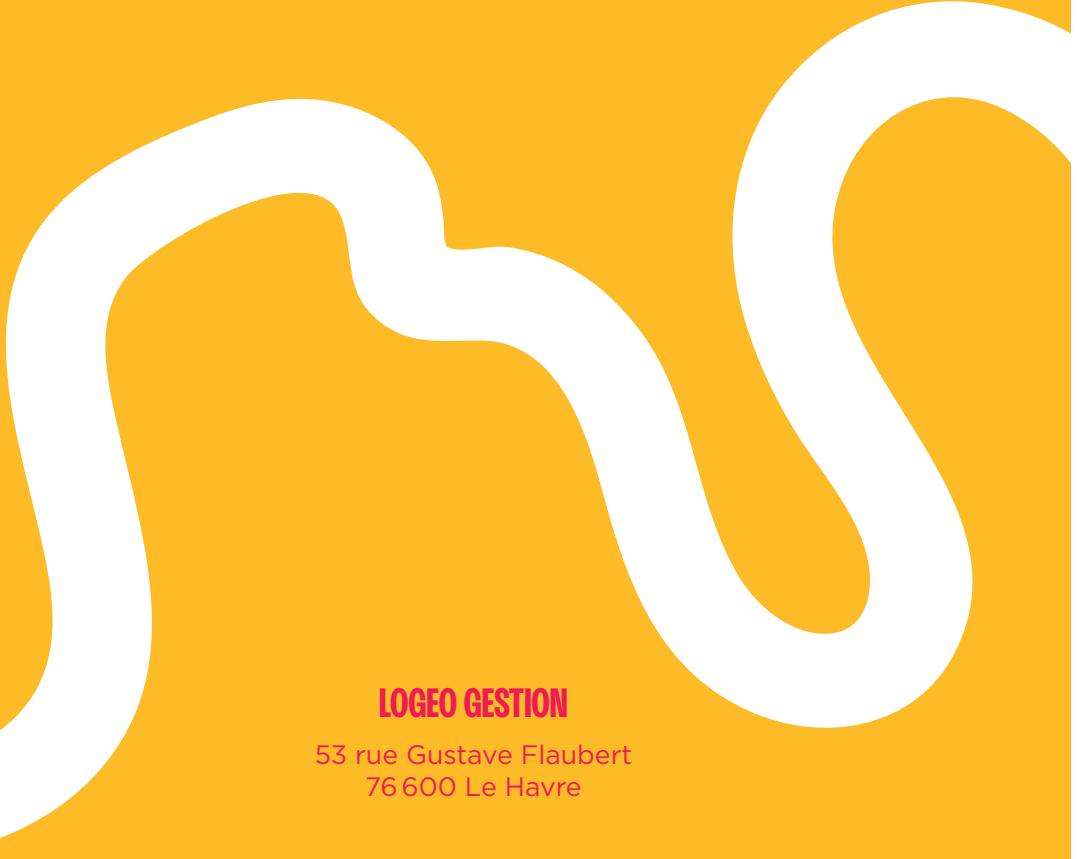
Ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

SYNDIC

C'est une personne physique ou morale chargée de la représentation du syndicat de copropriété et de l'administration des parties communes d'une copropriété. Il est nommé en Assemblée Générale.

TANTIÈME

« Unité de mesure » qui permet de déterminer la part de chaque copropriétaire dans les parties communes de l'immeuble, et ainsi sa contribution aux charges et aux travaux.



LOGEO GESTION

53 rue Gustave Flaubert
76 600 Le Havre