

## Règles de vote et quelques questions...

### 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**, (par ex. : ascenseur contrat d'entretien, chauffage purge des radiateurs, approbation des comptes...).
- **La majorité absolue (article 25, de la Loi du 10 juillet 1965)** : c'est la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents), (par ex. : travaux d'économie d'énergie, nomination des membres du Conseil Syndical, élection et révocation du syndic...).
- **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, (par ex. : suppression du poste de gardien et remplacement par un autre service collectif...).



«Le balcon de mon appartement est sale, je veux le repeindre et en profiter pour installer un store et une nouvelle fenêtre, est-ce que je peux le faire toute seule ?...»

Réponse : «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 d'inscrire ces points à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale de la copropriété, 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 assemblée générale des travaux de réfection des toitures ont été votés pour 40 000€ pour bâtiment B. Que dois-je payer ?»

Réponse : «Votre appartement étant situé dans le bâtiment B et représentant 17/1000, vous payerez : 680€ =  $\frac{40\,000 \times 17}{1000}$  »

Sources - Code de la copropriété (Lois du 10/07/1965, décret 17/03/1967, Loi SRU de 2002...) , Code de la construction et de l'habitat, Ministère du logement, Association des Responsables de Copropriétés, contacts avec des professionnels recherches internet, livres...

Guide créé par J&P MAS avec la collaboration de certains membres du Conseil Syndical



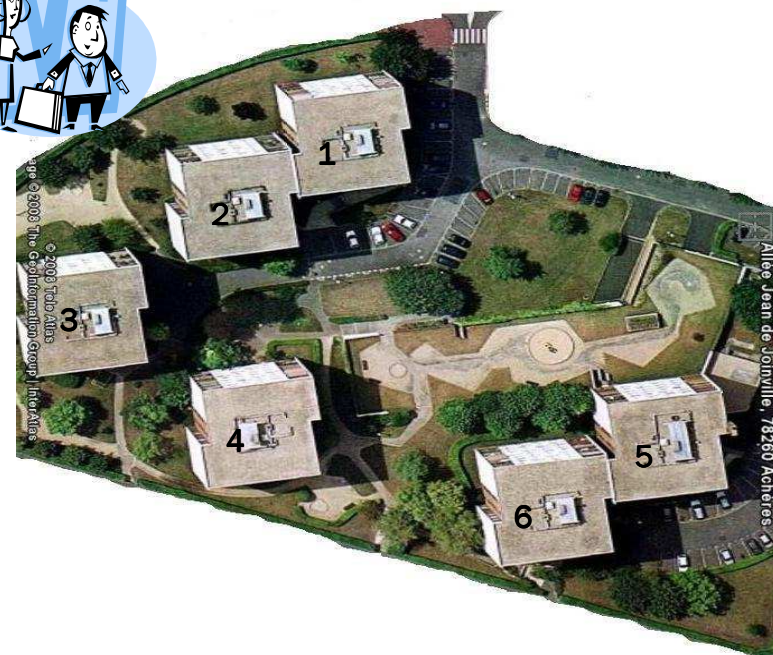
DESTINATAIRES : COPROPRIÉTAIRES  
OCCUPANTS ET BAILLEURS



PETIT GUIDE

## QU'EST-CE QUE LA COPROPRIÉTÉ ?

DATE DE PARUTION : AVRIL 2008



**Editorial** : Après la brochure sur le chauffage, voici celle concernant la **copropriété** et l'**Assemblée Générale**. Parce qu'il n'est pas toujours facile de comprendre la notion de copropriété avec les acteurs qui la compose (Syndicat de copropriétaires, Conseil Syndical et Syndic), grâce à ce modeste guide la copropriété n'aura plus de secret pour vous..

Nous nous sommes efforcés d'être clairs et concis... Bonne lecture.

Le Conseil Syndical

## Avant-propos

En 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 petit guide est de vous apporter des informations pour vous permettre d'agir en toute connaissance de cause.

### SOMMAIRE

. Avant propos → Page 2

**Qu'est-ce que la copropriété ?** → Pages 3 à 4

- . Qu'est-ce le règlement de copropriété
- . La composition d'un lot de copropriété
- . Les parties communes

**Comment fonctionne la copropriété ?**  
→ Pages 5 à 8

- . Les organes de la copropriété (syndicat des copropriétaires, le conseil syndical, le syndic et l'assemblée générale...)
- . Règles de vote
- . Questions/réponses



## L'Assemblée Générale des copropriétaires :

### → Définition :

C'est la réunion de l'ensemble des copropriétaires obligatoire et 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 :

- Vote d'un nouveau syndic
- 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 syndic de la copropriété :**

Sa désignation est obligatoire tous les ans

#### → 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 et sa rémunération.

#### → Sa mission :

Il exécute les décisions de **l'Assemblée Générale**, sous le **contrôle du Conseil Syndical** et il administre la copropriété et gère l'entretien courant des parties communes en **liaison étroite avec le Conseil Syndical**

- 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 engage et gère le personnel du syndicat (gardien, employés)-
- Il fait exécuter les travaux d'urgence. Il engage de gros travaux (ravalement de façade, toiture, étanchéité...) avec l'accord de **l'Assemblée Générale**
- Il tient la comptabilité du syndicat de copropriété
- 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 et il recouvre les impayés
- Il convoque **l'Assemblée Générale** une fois par an pour rendre ses comptes et obtenir le «quitus» (vient du Latin signifie être quitte et ne plus revenir en arrière) concernant sa gestion.

On parle de copropriété dès qu'il a au moins 2 propriétaires dans le même immeuble.

Le copropriétaire est propriétaire d'un ou de plusieurs lots privatifs (par exemple : appartement, cave, locaux commerciaux...) et d'une quote-part indivise de propriété des parties communes de l'immeuble (par exemple : sol, voie d'accès, toiture, murs, escaliers, couloirs...).

Cette part de propriété des parties communes est répartie en tantième 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 ?**

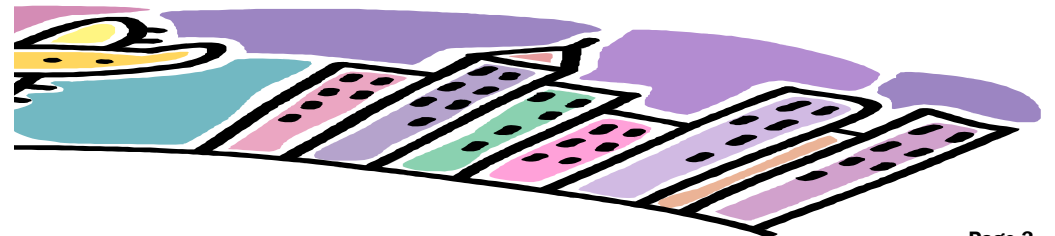


→ C'est un document écrit, obligatoire :

- Il s'impose à toute personne qui est copropriétaire d'un **lot** de la copropriété (il est remis par le notaire)
- 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 privatives et communes et fixe les règles qui organisent la vie de la collectivité : ici sont déterminés les droits et obligations des copropriétaires et les règles de fonctionnement de la copropriété.



## La composition d'un lot de copropriété :



- Une **partie privative** dont chaque propriétaire a la propriété et la jouissance exclusive. Elle correspond au lot de copropriété et à tous les éléments et installation 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 privatifs
  - 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 privatives** de chaque immeuble.

## Les organes de 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...

↳ **se réunit** ↳

### **L'Assemblée Générale des Copropriétaires**

- Elle est l'expression du syndicat des copropriétaires. Pendant l'**Assemblée Générale, se prennent les décisions qui vont s'imposer à tous...**

↳ **élit** ↳

### **Le Conseil Syndical**



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



↳ **mandate** ↳

### **Le Syndic**



- Il est notre prestataire
- 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