

On parle de copropriété dès qu'il y 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, 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 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 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 privatives** de chaque immeuble.

 Parties communes générales :
à l'usage de tous les copropriétaires.

 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...).

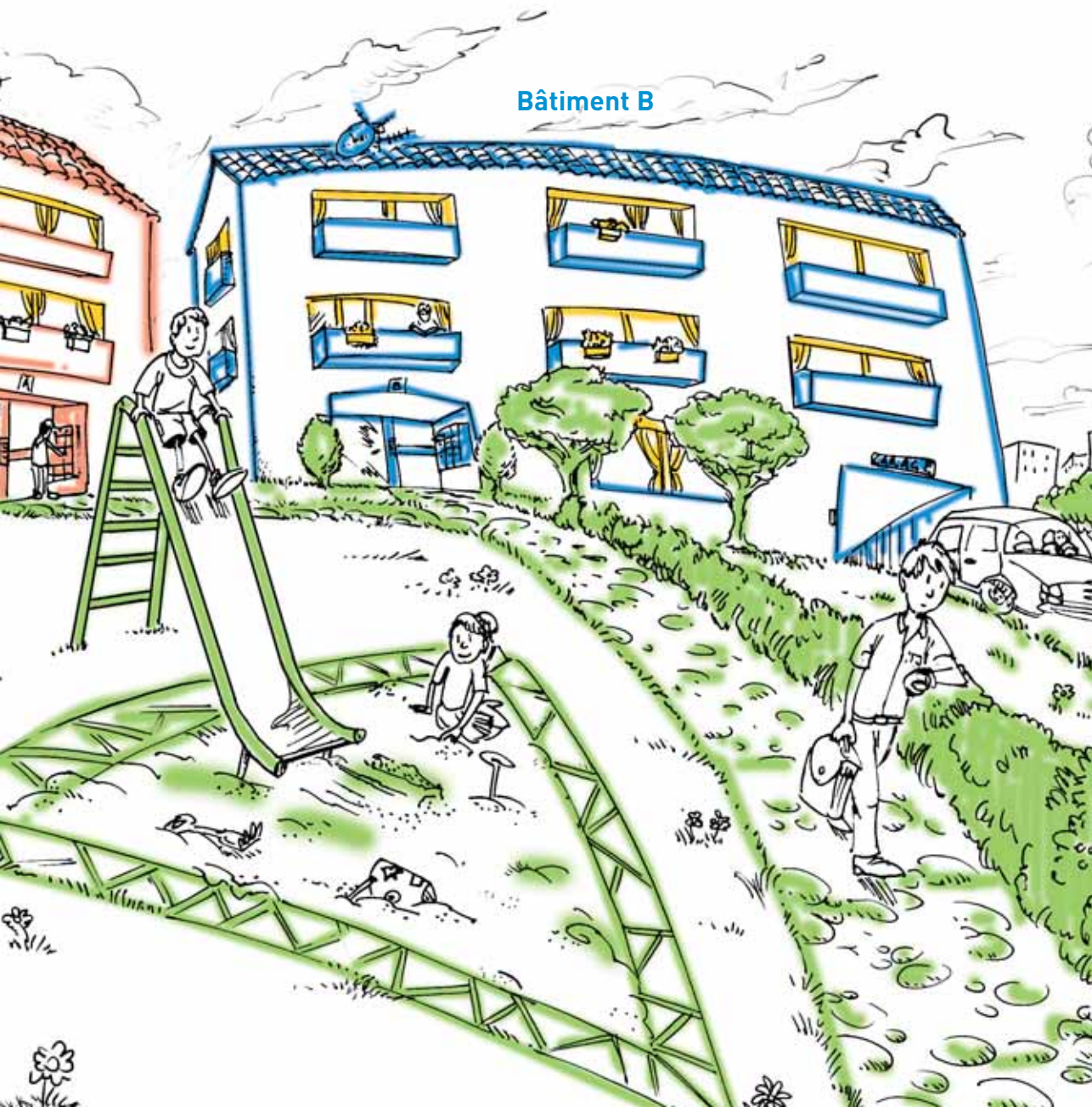
 Parties communes spéciales du bâtiment B : à l'usage des seuls copropriétaires du bâtiment B (exemples : toit, façades, antenne, boîtes aux lettres, ascenseurs, porte, hall d'entrée...).



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

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

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



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* ↓

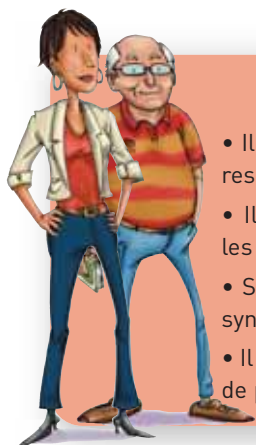
L'Assemblée Générale des Copropriétaires

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



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, ...).



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.

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



→ 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.



Les types de charges

On distingue deux types de charges :

→ **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) incombe ou bénéficie à celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.