

*Le GUIDE*  
*DE LA COPROPRIETE*



# Sommaire Général

- I. La Copropriété p. 3
  
- II. Les organes de la copropriété p. 4-5
  - a) *Le syndicat des copropriétaires*
  - b) *Le Conseil Syndical*
  - c) *Le Syndic*
  
- III. Les charges de copropriété p. 6-7
  - a) *Composition et répartition des charges*
  - b) *Le Fond de Roulement*
  - c) *Mise en situation*



## I. La Copropriété

**Une copropriété** est constituée dès que deux personnes sont propriétaires de lots différents, dans le même immeuble.

### Rappel

#### Un lot

*Un lot est l'une des parties privatives qui compose un immeuble  
Votre appartement représente un lot*

La copropriété est composée de **lots privatifs** (appartements, caves, celliers, emplacements de parking) et de **parties communes** (le sol, la cour, le jardin, la toiture, les murs, les escaliers, les ascenseurs, les couloirs etc...).

L'usage d'un lot privatif est réservé à son ou ses propriétaires, et l'usage et l'entretien des parties communes sont collectifs.

Les copropriétaires doivent adhérer au **règlement de copropriété**. Ce document fixe les règles d'usage de l'immeuble auquel il s'applique et ce pour les parties privatives comme pour les parties communes.

*Toutes les copropriétés sont régies par la Loi du 10 juillet 1965 et par toutes les lois qui l'ont modifiée depuis.*

### Rappel

#### Tantième (ou millième)

*Mesure la répartition de la copropriété tout comme le quote-part.*

## II. Les organes de la copropriété

### a) Le Syndicat des Copropriétaires

L'ensemble des propriétaires de lots de l'immeuble, constitue le **Syndicat des Copropriétaires**.

Il se réunit au moins une fois par an en **Assemblée Générale**, seul lieu d'expression de tous les copropriétaires.

L'Assemblée Générale permet de prendre les décisions relatives aux parties communes de la copropriété (*travaux, dépenses, modifications du règlement de copropriété*).

Cette réunion est convoquée par le **Syndic**, trois semaines avant la date retenue, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La convocation est accompagnée de l'ordre du jour, qui énumère les points devant être examinés lors de la réunion et de documents explicatifs sur la plupart de ces points.

Parmi ces points, figurent au moins dans l'ordre du jour de l'Assemblée Générale :

- ◆ *L'approbation des comptes de l'année passée*
- ◆ *Le budget pour le nouvel exercice*
- ◆ *La désignation du syndic*
- ◆ *L'approbation de son contrat*

Des propositions peuvent être ajoutées pour la réalisation de travaux sur les parties communes, ou encore pour des demandes de modification relatives à certaines parties privatives (*changement de fenêtres, pose de stores etc...*).

Les différents points soumis à l'ordre du jour doivent recueillir des **majorités** différentes en fonction de leur importance pour être approuvés.

#### Rappel

##### **Majorité simple** (art.24, loi du 10/07/1965)

*Majorité des copropriétaires présents ou représentés lors de l'Assemblée Générale*

##### **Majorité absolue** (art. 25, loi du 10/07/1965)

*Majorité de tous les copropriétaires (qu'ils soient présents, absents ou représentés)*

##### **Double majorité** (art. 26, loi du 10/07/1965)

*Les deux tiers des copropriétaires*

##### **Unanimité**

*Totalité des copropriétaires*

### b) Le Conseil Syndical

Il est composé d'au moins trois membres élus par le syndicat des copropriétaires, parmi ceux qui le composent, pour une durée de trois ans, lors de l'Assemblée Générale.

Il est l'organe d'assistance et de contrôle du Syndic, mais les membres du **Conseil Syndical** peuvent se faire les porte-paroles des copropriétaires auprès du syndic.

Il vérifie les comptes de la copropriété chaque année, et prépare également le budget pour l'année suivante avec le syndic.

### c) Le Syndic

Le **Syndic** est l'organe d'administration de la copropriété, chargé d'exécuter les décisions de l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Il est le représentant légal de la copropriété.

Lui seul peut agir en son nom et pour son compte vis-à-vis de tierces personnes, que ce soit pour signer des contrats, payer des factures, passer des commandes ou agir en justice.

Son premier rôle consiste à :

- ◆ Exécuter le budget voté par le syndicat des copropriétaires réunit en Assemblée Générale.
- ◆ Appliquer toutes les décisions prises durant l'Assemblée Générale

Sa mission :

- ◆ La conservation du bon état de la résidence (*ce qui peut l'amener à prendre la décision d'effectuer des travaux d'urgence*)
- ◆ Convoquer les réunions de l'Assemblée Générale chaque année.

Dans votre situation, la mission de syndic est assurée par CRETEIL-HABITAT-SEMIC

### III. Les charges de copropriété

#### a) Composition et répartition des charges

Elles sont constituées par l'ensemble des dépenses de la résidence :

- ◆ Frais de gestion (l'administration de la copropriété),
- ◆ Frais de maintenance (l'entretien et la conservation des parties communes),
- ◆ Frais de gardiennage.

Chaque copropriétaire contribue au financement de ces dépenses proportionnellement à sa quote-part de propriété définie par le règlement de copropriété.

Cette quote-part est définie par les tantièmes de copropriété attribués aux lots de chacun.

Cette répartition est fixée par le règlement de copropriété auquel tout nouveau propriétaire adhère au moment de son acquisition.

La contribution de chacun est appelée chaque trimestre par **provision** par le syndic.

Ce budget couvre l'ensemble des dépenses auxquelles la copropriété doit faire face au cours d'une année : impôts, travaux courants, dépenses d'entretien, de personnel, honoraires du syndic, consommations d'électricité, d'eau...

**Rappel**

**Provisions**

*Les provisions représentent un quart du budget annuel voté en Assemblée Générale par le syndicat des copropriétaires.*

### **b) Le Fond de Roulement**

Pour permettre au syndic de faire face aux dépenses de la copropriété sans avoir à attendre le paiement des provisions pour charges, il peut demander aux copropriétaires de lui verser une avance de trésorerie appelée généralement **Fond de Roulement**.

Cette avance, qui ne peut dépasser 1<sup>ère</sup> du budget prévisionnel, est remboursée au copropriétaire lorsqu'il vend son ou ses lots.

Il appartient alors au nouveau propriétaire de reconstituer l'avance de trésorerie.

### **c) Mise en situation**

#### **? Travaux dans mes parties privatives**

Si ces travaux peuvent nuire à l'aspect de l'immeuble, je dois en référer à l'Assemblée Générale, et ne pourrais faire ces travaux qu'avec son accord et selon les modalités qui y seront décidées.

#### **? Concernant mon ascenseur, s'il tombe en panne**

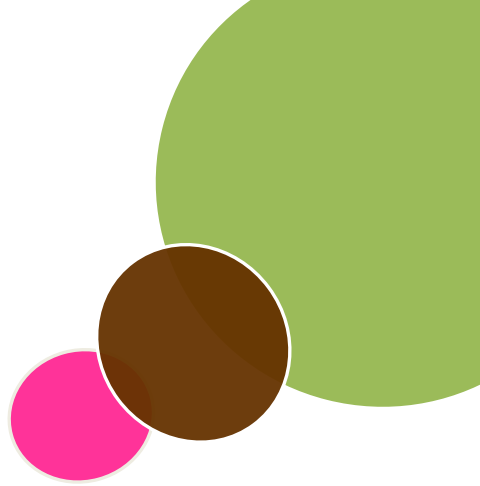
Si l'ascenseur doit être réparé, je dois payer ma part, même si j'habite au premier étage et que je ne l'utilise pas, tout simplement parce qu'il dessert mon étage.

#### **? Les travaux d'urgence**

Le syndic peut me réclamer une participation si des travaux d'urgence doivent être effectués (en cas de danger imminent).

Il n'y aura, dans ce cas, pas besoin de consulter l'Assemblée Générale.

*La qualité de vie de tous dépend de la bonne volonté de chacun*



**CRÉTEIL**habitat

CRETEIL habitat - 7 rue des Ecoles 94048 CRETEIL Cedex

Tél. : 01 45 17 40 00 Fax. : 01 45 17 40 99 [www.creteil-habitat.com](http://www.creteil-habitat.com)

