



GUIDE
**COPROPRIETAIRE
ACTIF ET AVERTI**

BIENVENUE EN COPROPRIÉTÉ

P.4/5

- Que signifie être copropriétaire ?
- Les parties communes et les parties privatives
- Les différences entre copropriétaire et locataire
- Les millièmes (ou tantièmes)

LE FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

P.6/7

- Les lois qui régissent et organisent la copropriété
- Le règlement de copropriété

LES ACTEURS DE LA COPROPRIÉTÉ

P.8/9

- Le syndicat de copropriété
- Le conseil syndical
- Le syndic
- L'assemblée générale des copropriétaires (AG)

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE : de sa préparation à l'envoi du procès-verbal

P.10/11

- Comment bien préparer son assemblée générale ?
- Comment se déroule l'AG ?
- Que se passe-t-il après l'AG ?

LE FONCTIONNEMENT FINANCIER D'UNE COPROPRIÉTÉ

P.12/13

- Le budget prévisionnel
- Les charges de copropriété
- Le recouvrement des charges

LE CAS PARTICULIER DES ASSOCIATIONS SYNDICALES LIBRES

P.14/15

INFORMATIONS ET CONSEILS POUR LES COPROPRIÉTÉS NEUVES

P.16/17

- Les premiers acteurs de la copropriété
- La première assemblée générale
- Les garanties et les réserves lors de la livraison de la copropriété

LES TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ

P.18/19

LE SAVOIR-VIVRE EN COPROPRIÉTÉ

P.20/21

FOIRE AUX QUESTIONS

P.22/23



Etre copropriétaire à Clichy-sous-Bois

Avec l'équipe municipale, nous menons de nombreuses actions pour accompagner les copropriétaires dans leurs démarches. Nous avons créé un service dédié « la Mission copropriétés » qui est au service de tous les propriétaires de la ville.

Ainsi depuis quelques années, elle a accompagné de nombreuses résidences pour les informer des ressources qu'elles peuvent mobiliser, prévenir des risques de dégradations et améliorer le mieux vivre ensemble dans leur résidence.

La ville a continué à développer ses actions en faveur des copropriétés en mettant en place un rendez-vous annuel avec le séminaire des copropriétaires de Clichy-sous-Bois qui se déroule au printemps. C'est un moment important qui permet d'échanger de vive voix avec chacun d'entre vous.

Afin de donner à tous les propriétaires d'un logement les réponses aux ques-



tions qui se posent le plus fréquemment sur les responsabilités, la participation à la vie d'une résidence, ou la gestion financière d'une copropriété, la ville de Clichy-sous-Bois édite un guide d'information pour le copropriétaire qui sera également disponible sur le site de la ville.

Ce guide vous permettra de mieux comprendre le fonctionnement de votre copropriété. Vous avez un rôle à y jouer en prenant part aux prises de décision de votre résidence. Votre participation aux instances de décision est importante pour la vie de votre résidence.

Olivier KLEIN

Maire de Clichy-sous-Bois

Mariam Cissé

Adjointe au maire
déléguée
à l'habitat privé

BIENVENUE EN COPROPRIÉTÉ

En devenant propriétaire de votre logement, vous entrez 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 ont des conséquences importantes pour vous et les autres propriétaires. Votre participation active au fonctionnement de votre résidence est donc déterminante.

Mais que signifie être copropriétaire ?

La copropriété est l'organisation d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes (au minimum deux) et divisée en lots.

Chaque copropriétaire possède une partie privative dont il a la jouissance exclusive et partage avec les autres, la propriété des parties communes qui ne sont pas divisibles.

Les parties privatives et les parties communes

Un lot de copropriété (ce que vous avez acheté) est composé d'une partie privative et d'un pourcentage de parties communes exprimé en tantièmes ou millièmes.

Dans le règlement de copropriété sont indiquées la composition de chaque lot numéroté et la quote part qui lui est attribuée dans les parties communes.

Sont **privatives**, les parties de bâtiments ou de terrain qui sont réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Par exemple : l'appartement, la cave, l'emplacement de garage, le commerce ...

Sont **communes**, les parties de bâtiments ou de terrain, des équipements qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.

Par exemple : les espaces verts, les escaliers, les murs porteurs et toitures des bâtiments, les paliers, les couloirs, les ascenseurs, les gaines techniques, l'interphone, l'antenne collective.

Le détail des parties communes et parties privatives de votre copropriété est mentionné dans votre règlement de copropriété.

Les différences entre copropriétaire et locataire

Etre copropriétaire entraîne l'obligation de participer financièrement à l'entretien et aux réparations de tout l'immeuble. Par conséquent, la nature et le montant de vos charges changent entre le statut de copropriétaire et de locataire.

Pour les locataires, les charges sont incluses dans le loyer et concernent une partie des charges payées par le propriétaire liées aux services dont vous bénéficiez : l'eau collective, le chauffage collectif, l'électricité des parties communes, le ménage ...

En tant que propriétaire, vous aurez également à prendre en charge les frais liés aux travaux, à l'assurance de l'immeuble, à sa gestion... par l'intermédiaire d'appels de fonds généralement trimestriels.

Chacun des copropriétaires assume une partie de ces charges en proportion de ses millièmes.

Société Civile Immobilière

-oOo-

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

BATIMENT UNIQUE

ESCALIER 1

AU REZ-DE-CHAUSSEE

Lot N° 1 :

Un appartement situé au rez-de-chaussée de l'escalier 1, porte à gauche dans le hall, composé de : une entrée, une salle de séjour avec pièce attenante, une cuisine, une chambre, une salle de bains avec W.C.

Les vingt trois mille neuf cent quatre vingt huit millièmes des parties communes générales

Parties
Communes
Générales

23.988

Lot N° 2 :

Un appartement situé au rez-de-chaussée de l'escalier 1, porte à droite dans le hall, composé de : une entrée, une salle de séjour avec pièce attenante avec placard, une cuisine avec office, un dégagement avec placard et desservant trois chambres dont deux avec placard, une salle de bains avec W.C., une salle d'eau avec douche et lavabo.

Les quarante sept mille deux cent quinze millièmes des parties communes générales

47.215

AU PREMIER ETAGE

Lot N° 3 :

Un appartement situé au 1er étage de l'escalier 1, porte à gauche, composé de : une entrée avec placard, une salle de séjour, une cuisine avec office, un dégagement desservant trois chambres, une salle de bains, un W.C.

Les trente et un mille sept cent quatre vingt cinq millièmes des parties communes générales

31.785

102.988

.../...

L'entretien de votre appartement est de VOTRE responsabilité. Celui des parties communes est à la charge de l'ENSEMBLE des copropriétaires.

Les millièmes (ou tantièmes)

Les millièmes de copropriété correspondent à la proportion de la copropriété que possède chaque copropriétaire en fonction des caractéristiques de son bien (surface, situation ...). Ils servent pour comptabiliser les votes en assemblée générale. Il existe aussi des millièmes de charges qui déterminent la participation de chacun des copropriétaires aux dépenses de la copropriété.

LE FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

Les lois qui régissent et organisent la copropriété

Le fonctionnement de la copropriété est principalement régi de deux façons :

1/ Sur le plan national, par la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967 complété par la loi ALUR du 24 mars 2014.

La loi ALUR apporte des modifications importantes pour améliorer la gestion administrative des copropriétés, permettre la réalisation de travaux et faciliter le redressement des copropriétés dégradées.

2/ Au niveau local, par le règlement de copropriété et l'état descriptif de division annexé.

Chaque copropriété a son propre règlement. Il s'impose aux copropriétaires mais aussi aux locataires.

Les modifications apportées par la loi ALUR

Quelques dispositions	Avant ALUR
Immatriculation des copropriétés	Aucune formalité
Fiche synthétique de la copropriété	Aucune formalité
Contrat de syndic	Conforme à l'arrêté du 19 mars 2010 définissant les tâches courantes et les missions particulières
Compte séparé	Choix entre un compte bancaire unique ou séparé
Fonds pour travaux	Choix d'ouverture lors de l'AG
Diagnostic travaux	Pas d'obligation
Assurance	Obligation d'une multirisque copropriété souscrite par le syndic
Copropriété en difficulté Mandataire ad hoc	Désignation possible d'un mandataire ad hoc si 25% d'impayés de charges pour les copropriétés de plus de 200 lots

Le règlement de copropriété

Il précise les droits et obligations des occupants de l'immeuble et prévoit les règles de fonctionnement de la copropriété : la répartition parties communes, parties privatives ; la destination de chaque lot, la quote part de chaque lot pour chaque type de charges, l'assemblée générale, le syndic, le conseil syndical ...

Le règlement de copropriété doit vous être remis au plus tard à la date de signature de la promesse par le vendeur ou l'intermédiaire du notaire, et être conservé sans limitation de durée.



Après ALUR	Date entrée en vigueur
Immatriculation obligatoire des syndicats de copropriété à destination partielle ou totale d'habitation sur un registre dédié	Copropriétés supérieures à 200 lots à compter du 1 ^{er} janvier 2017 Copropriétés supérieures à 50 lots à compter du 1 ^{er} janvier 2018 Autres copropriétés à compter du 1 ^{er} janvier 2019
Fiche à établir par le syndic pour améliorer l'information des acquéreurs de lots. Fiche à annexer au compromis de vente	
Contrat de syndic type défini par décret. Mise en concurrence obligatoire pour le renouvellement	1 ^{er} juillet 2015
Compte séparé obligatoire pour les copropriétés supérieures à 15 lots	Immédiate
Obligatoire pour les copropriétés de plus de 5 ans et de plus de 10 lots. Minimum 5% du budget prévisionnel. Versement attaché au lot	1 ^{er} janvier 2017
Création d'un diagnostic technique global pour tout immeuble de plus de 10 ans	1 ^{er} janvier 2017
Obligation d'assurance responsabilité civile pour chaque copropriétaire occupant ou non et le syndicat des copropriétaires	Immédiate
Désignation possible d'un mandataire ad hoc si 15% d'impayés de charges pour les copropriétés de plus de 200 lots	Immédiate

LES ACTEURS DE LA COPROPRIÉTÉ

Pour qu'une copropriété soit gérée efficacement, il faut que ses trois piliers fonctionnent ensemble :

- **Le syndicat des copropriétaires** réunit tous les copropriétaires. Il prend les décisions relatives au bon fonctionnement et à l'entretien de la copropriété en assemblée générale.
- **Le conseil syndical** est composé de copropriétaires élus en assemblée générale. Il contrôle et assiste le syndic dans la gestion de l'immeuble.
- **Le syndic** assure la gestion du syndicat des copropriétaires en tant que mandataire.

Le syndicat de copropriété

A partir du moment où vous achetez un lot dans une copropriété, vous devenez membre de droit du syndicat de copropriété. Sa mission est de veiller à la conservation et à l'entretien de l'immeuble.

Le syndicat de copropriété est le seul, en assemblée générale, à pouvoir prendre toutes les décisions nécessaires à la vie de l'immeuble mais il peut aussi mandater le conseil syndical pour une ou des missions précises.

Le syndicat de copropriété est doté d'une personnalité juridique : il peut agir en justice et acquérir des biens contre un débiteur ou un fournisseur par exemple.

Dans certains cas, il peut cohabiter un syndicat principal et un ou plusieurs syndicats secondaires. En règle générale, le syndicat principal gère les espaces extérieurs et équipements communs. Le ou les syndicat(s) secondaires(s) se recentrent sur la gestion de(s) immeuble(s) proprement dits.

Le conseil syndical

Le conseil syndical est un organe essentiel au bon fonctionnement de la copropriété. Les membres du conseil syndical sont choisis parmi les copropriétaires qui ont posé leur candidature en assemblée générale. La durée du mandat d'un conseiller syndical ne peut pas dépasser trois ans mais il peut être renouvelé sans limite.

Faire partie du conseil syndical vous permet de participer activement à la vie de votre résidence, de façon bénévole et dans l'intérêt général de tous.

Le conseil syndical assiste le syndic dans la gestion courante de votre immeuble et contrôle sa gestion. Par conséquent, il peut consulter les comptes, demander des copies de documents intéressants le fonctionnement de la copropriété. Il prépare l'ordre du jour de l'assemblée générale et le budget prévisionnel en concertation avec le syndic. Il rend compte chaque année de l'exécution de sa mission en préparant un rapport pour l'assemblée générale. Les réunions de conseil syndical doivent permettre également de faire des choix sur les devis, les actions à mener ... En l'absence de décision, le syndic ne peut pas les exécuter.

Le président du conseil syndical est élu par les membres du conseil syndical et non par l'assemblée générale.

Il a la possibilité de convoquer une assemblée générale en cas de refus ou de silence du syndic après mise en demeure.

Pour fonctionner, une résidence a donc besoin de copropriétaires IMPLIQUÉS.

Le syndic

Le syndic est le mandataire du syndicat de copropriété, c'est-à-dire qu'il est le gestionnaire de la copropriété et qu'il représente celle-ci vis-à-vis des tiers.

Il existe deux types de syndic :

- **Les syndics professionnels** qui doivent posséder une carte de gestion pour pouvoir exercer ce métier, et disposer d'une garantie financière et d'une assurance responsabilité civile professionnelle.
- **Les syndics non professionnels (ou bénévoles)** qui sont des copropriétaires volontaires pour gérer leur copropriété uniquement.

La durée du mandat du syndic est limitée à trois ans. Il peut être renouvelé tous les ans.

Le syndic exécute les décisions de l'assemblée générale sous le contrôle du conseil syndical.

Le syndic administre votre immeuble en veillant à faire respecter le règlement de 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 met à jour le contrat d'entretien de l'immeuble.
- Il souscrit les contrats d'assurances
- Il engage et gère le personnel du syndicat (gardien, employés d'immeubles ...)
- Il fait exécuter les travaux d'urgence. Il engage de gros travaux (ravalement de façade, toiture, ascenseurs ...) avec l'accord de l'assemblée générale
- Il tient la comptabilité du syndicat en ouvrant un compte séparé
- 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, la régularisation an-

nuelle des charges et les provisions spéciales en vue de réaliser des travaux sur les parties communes

- Il paie les différents fournisseurs
 - Il recouvre les impayés
 - Il convoque l'assemblée générale une fois par an
- Le syndic 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 des copropriétaires (AG)

L'assemblée générale est le pilier de la copropriété car c'est l'instance où l'ensemble des copropriétaires peuvent s'exprimer en prenant les décisions relatives à la vie de leur copropriété :

- Vote du budget prévisionnel de l'année à venir
 - Accord sur la gestion de l'année écoulée
 - Election du syndic
 - Vote de travaux importants, etc.
- Pour traiter de questions urgentes ou spécifiques, une assemblée générale extraordinaire (AGE) peut être convoquée à tout moment.

.....
Votre présence aux AG est nécessaire et indispensable pour le bon fonctionnement de toute la copropriété !
.....

En cas d'impossibilité d'assister à votre assemblée générale, vous avez la possibilité de déléguer votre droit de vote par le biais d'un pouvoir qui se trouve dans les documents distribués lors de la convocation à l'AG. Vous pouvez le remettre à n'importe quel copropriétaire.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE : de sa préparation

L'assemblée générale est un moment essentiel de la vie de la copropriété. Elle doit être bien préparée en amont et respecter des règles juridiques d'organisation.

Comment bien préparer son Assemblée générale ?

Le syndic prépare l'ordre du jour en concertation avec le conseil syndical. L'ordre du jour de l'AG ordinaire doit obligatoirement contenir l'adoption du budget de fonctionnement de l'année à venir et l'approbation des comptes de l'exercice écoulé.

Le syndic doit également prendre en compte les questions que les copropriétaires souhaitent inscrire à l'ordre du jour. Ces questions doivent être envoyées au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception avant l'envoi de la convocation. Si le syndic ne reçoit pas une

question dans les temps, il devra obligatoirement l'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine AG.

L'envoi de la convocation doit respecter des obligations légales. Il faut compter un délai minimum de 21 jours entiers entre le lendemain de la réception de la convocation (première présentation du facteur) et la veille de l'AG. Les modes de diffusion des convocations sont multiples : par courrier RAR, contre émargement, par télécopie avec récépissé ou par voie électronique contre accusé de réception sous réserve de l'accord express des copropriétaires.

Comment se déroule l'AG ?

Au début de chaque AG, vous devez signer la feuille de présence afin que vos millièmes soient comptabilisés dans les votes. Cette liste d'émargement doit être tenue à jour par le syndic.

La répartition des votes en assemblée générale de copropriété

Type de majorité	Application
Majorité simple article 24	Majorité des présents et représentés Pas de prise en compte des abstentions
Majorité absolue article 25	Prise en compte de la totalité des voix du syndicat de copropriétaires (peu importe le nombre de présents, représentés et absents)
Double majorité article 26	Nécessité de recueillir 2/3 du nombre total des millièmes ET simultanément la majorité du nombre total de copropriétaires
Unanimité	C'est l'ensemble des voix des copropriétaires (présents, représentés et absents)

à l'envoi du procès verbal

Si vous ne pouvez pas vous déplacer en AG, vous pouvez mandater une personne pour vous représenter. Le mandat (ou pouvoir) est joint à la convocation à l'AG. Vous pouvez donner vos consignes de vote à une personne qui vous représentera sauf le syndic, les salariés du syndic et le gardien de la copropriété.

Au début de l'AG, vous désignerez le bureau de séance en charge du bon fonctionnement de celle-ci. Il est composé d'un président de séance, d'un secrétaire et de scrutateurs.

Le président de séance déclare l'ouverture et la fin de la séance, dirige les débats et veille au respect de l'ordre du jour.

Les scrutateurs font le décompte des votes et signent le procès verbal de l'AG après vérification.

Le secrétaire a un rôle purement administratif. Il rédige le PV d'AG. En règle générale, c'est le syndic qui endosse ce rôle.



Les décisions font l'objet de vote selon des règles de majorité précises qui varient selon les résolutions abordées.

Que se passe-t-il après l'AG ?

Un procès verbal est rédigé. Il doit faire apparaître l'ensemble des résolutions votées, le détail de chaque vote, les noms des votants, des opposants et des abstentionnistes avec les millièmes correspondants par résolution et le cas échéant, les réserves émises par les copropriétaires sur la régularité des votes.

Ce procès verbal doit être notifié à l'ensemble des copropriétaires par le syndic dans les deux mois qui suivent l'AG. L'envoi en recommandé avec accusé de réception est obligatoire pour les copropriétaires absents et opposants.

La transmission par voie électronique est possible si les copropriétaires ont validé cette option en assemblée générale.

.....
Les copropriétaires disposent de 2 mois pour contester ce procès verbal. Passé ce délai, les décisions de l'AG deviennent définitives.
.....

Exemples de décision

Travaux de conservation de l'immeuble
Travaux réglementaires obligatoires
Adaptation du règlement de copropriété à la législation

Désignation/révocation du syndic et du conseil syndical
Installation de compteurs d'eau froide divisionnaires
Demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau

Modification du règlement de copropriété
Suppression du poste de gardien

Modification de la répartition des charges

LE FONCTIONNEMENT FINANCIER D'UNE COP

Le budget prévisionnel

Pour faire face aux dépenses courantes de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote chaque année un budget prévisionnel comprenant l'ensemble des charges courantes de la copropriété.

Les travaux de réhabilitation des immeubles décidés en assemblée générale sont des charges dites exceptionnelles et font l'objet d'un budget complémentaire à part. Le budget prévisionnel détermine les avances et les appels de charges à effectuer par le syndic.

Les étapes sont les suivantes :

- 1 > l'assemblée générale vote un budget prévisionnel
- 2 > le montant de chaque copropriétaire est calculé en fonction de ses millièmes parties communes
- 3 > ce montant est divisé par 4 dans le cas d'appels de fonds trimestriels, ou par 12 dans le cas d'appels de fonds mensuels. Le syndic appelle donc une somme identique.
- 4 > En fin d'exercice, le syndic procède à une régularisation. Il compare les dépenses réelles avec les provisions appelées. Si les dépenses sont supérieures aux prévisions, le syndic va effectuer un prélèvement supplémentaire auprès des copropriétaires. Dans le cas contraire, le syndic procédera à une restitution du trop perçu.

Les charges de copropriété

Les charges sont la conséquence de l'usage des biens dont vous êtes copropriétaire. Elles sont la condition du maintien de votre patrimoine.

Ces charges sont à payer auprès du syndic mais **vous êtes redevables des charges de copropriété à l'égard du syndicat !**

.....
Vous êtes coresponsables du montant des charges : vous pouvez contribuer à les économiser notamment par la prévention des dégradations.
.....

Les charges se décomposent en 4 grandes catégories : les charges générales, les charges spéciales, les charges relatives aux équipements et aux services et les charges de travaux d'amélioration.

Les charges générales concernent la conservation, l'entretien et l'administration de l'immeuble. Ainsi, elles couvrent les frais de gardiennage, d'entretien des espaces verts, le nettoyage et l'éclairage des parties communes, les frais de gestion, d'assurances, les impôts fonciers ... Elles sont calculées en fonction de la quote part des parties communes de votre lot (millièmes).

Exemple :

Monsieur X possède un lot privatif auquel correspond une quote part de parties communes fixée à 135/10 000^{ème}. Les charges générales s'élèvent à 315 520 € pour l'année n.

Son appel de fond pour l'année sera de :
 $315\,520 \text{ €} \times 135/10\,000 = 4\,259.52 \text{ €}$

Les charges spéciales sont prévues dans votre règlement de copropriété. Ce sont par exemple des charges spécifiques aux bâtiments. Les modalités de calcul sont les mêmes que les charges générales mais en prenant en compte les millièmes de charges spéciales.

Les charges relatives aux équipements et aux services sont liées au fonctionnement des équipements collectifs comme l'ascenseur ou le chauffage collectif par exemple. Elles se calculent en fonction de « l'utilité théorique » attachée à votre lot (surface, étage, position ...). On parle alors de charges chauffage ou charges ascenseurs, etc.

Le recouvrement des charges

Le paiement des charges est obligatoire pour tous les copropriétaires. A défaut de paiement, votre bien risque d'être saisi.

Par conséquent en cas de difficultés : **REAGISSEZ IMMEDIATEMENT** en prenant contact avec :

- Votre syndic, pour établir un plan amiable d'étalement du paiement des dettes de charges
- Les organismes sociaux du secteur pour vous orienter sur les démarches administratives à suivre

.....
Lorsque vous ne payez pas vos charges, ce sont l'ensemble des résidents de votre copropriété qui en subissent les désordres (pas le syndic) !
.....



LE CAS PARTICULIER DES ASSOCIATIONS SYN

Le recours aux Associations Syndicales Libres (ASL) est un mode alternatif de gestion d'ensembles immobiliers, distinct de la copropriété et soumis à l'ordonnance du 1er juillet 2004 et au décret du 3 mai 2006.

Leurs règles de fonctionnement sont décrites dans des statuts, les droits et obligations des propriétaires fonciers figurent dans un cahier des charges.

Les associations syndicales libres (ASL) se forment par consentement unanime des propriétaires fondateurs intéressés. Elles doivent être déclarées en Préfecture.

Une fois créée, si un bien entrant dans l'objet d'une ASL change de propriétaire, le vendeur cesse automatiquement d'en être membre. L'acquéreur le remplace nécessairement.

Trois organes principaux structurent les ASL :

- Une assemblée de propriétaires
- Un syndicat
- Un président

Les statuts peuvent prévoir d'autres organes ou fonctions (bureau, secrétaire, trésorier ...) que l'ASL juge nécessaire à son fonctionnement.

L'assemblée des propriétaires réunit l'ensemble des (co)propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'ASL. Chaque propriétaire en est membre de droit. Ses attributions sont organisées par les statuts.

Le syndicat dispose d'une compétence de principe pour administrer l'ASL. Il est composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'ASL ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts.

Le président dispose d'attributions prévues par les textes législatifs comme le suivi de l'état nominatif des propriétaires membres et du plan parcellaire, la publication des modifications apportées aux statuts ... Les modalités de son élection doivent être prévues par les statuts.

Le fonctionnement des ASL devient compliqué lorsqu'un ou plusieurs immeubles inclus dans l'ASL sont placés sous le régime de la copropriété. Dans cette hypothèse, deux organismes se trouvent impliqués dans la gestion et l'entretien des immeubles : le syndicat des copropriétaires et l'association syndicale. En principe, l'ASL gère les équipements communs à plusieurs immeubles tels que les espaces verts, les voiries, l'éclairage. La copropriété gère, elle, l'entretien des parties communes des immeubles.

Dans la pratique, les copropriétaires se font représenter par leur syndic à l'AG de l'ASL. Néanmoins depuis la loi ALUR, le syndicat des copropriétaires peut désigner via une délibération d'AG le président du conseil syndical pour une durée d'un an en tant que représentant du syndicat de copropriété pour participer à l'AG de l'ASL.

Fonctionnement d'une ASL incluant des immeubles en copropriété

	Immeuble 1	ASL incluant immeubles 1 et 2	Immeuble 2
Cadre juridique	Copropriété	ASL	Copropriété
Gestion	Parties communes immeuble 1 Personnel immeuble 1 Travaux immeuble 1...	Espaces verts communs Voiries communes Réseaux communs ...	Parties communes immeuble 2 Personnel immeuble 2 Travaux immeuble 2 ...
Mandataire	Syndic	Syndicat de l'ASL	Syndic
Prises de décision	Assemblée générale des copropriétaires	Assemblée générale de l'ASL	Assemblée générale des copropriétaires



Vous venez d'acheter un appartement dans une copropriété neuve. Certaines dispositions sont particulières et nécessitent que vous soyez vigilants.

Les premiers acteurs de la copropriété

L'immeuble est considéré comme une copropriété dès le premier appartement vendu par le promoteur immobilier. Ce dernier choisit un syndic provisoire pour gérer l'immeuble jusqu'à la première assemblée générale. Son mandat de syndic sera proposé automatiquement à l'ordre du jour de la première assemblée générale pour son renouvellement.

La première assemblée générale

Cette première assemblée générale est très importante car à partir de ce moment, c'est vous qui prenez les décisions relatives à votre bien.

Lors de cette AG, les points concernant le fonctionnement du syndicat des copropriétaires doivent être votés : désignation du syndic, vote du budget prévisionnel, élection des membres du conseil syndical, décisions sur les éventuels contrats d'entretien déjà souscrits, seuil de mise en concurrence des contrats et devis ...

Lors de cette AG, la mise en concurrence de plusieurs contrats de syndic est obligatoire. Cela sera également le cas à la fin du mandat du syndic désigné.

Les garanties et les réserves lors de la livraison de la copropriété

Il existe diverses garanties protégeant les copropriétaires et la copropriété et qui s'appliquent sur les parties communes et privatives. Même si ces questions ne font pas l'objet de vote, il faut les mentionner à l'ordre du jour de la première AG en présence du promoteur immobilier.

Garantir un immeuble neuf : des délais à respecter

Garanties	Objet
Vices apparents	Désordres visibles
Parfait achèvement	Malfaçons et réserves identifiées dans le procès verbal de livraison
Biennale	Bon fonctionnement de l'immeuble (défauts et malfaçons identifiés à l'usage)
Décennale	Dommages compromettant la solidité des bâtiments. Vices cachés

PROPRIÉTÉS NEUVES

Pour appliquer les garanties sur les parties communes, les copropriétaires doivent s'adresser à leur syndic qui se mettra en relation avec le promoteur immobilier.

La livraison des parties privatives est l'état des lieux lors de la remise des clés de votre appartement par le promoteur. C'est l'occasion de lister les problèmes sous forme de « réserves ». Ces dernières seront consignées dans un procès verbal qui vous aidera à mettre en œuvre les garanties nécessaires.

La livraison des parties communes s'effectue entre le syndic et le promoteur. Le syndic, représentant la copropriété, pourra émettre des réserves. Il est important que le conseil syndical puisse être présent à cette visite.

Il est recommandé que le conseil syndical puisse suivre la levée des réserves pour éviter que les travaux demandés ne soient pas réalisés dans les délais et reviennent alors à la charge de l'ensemble des copropriétaires.



Délai	Point de départ
1 mois	Prise de possession du logement lors de la remise des clés ou l'entrée dans les lieux
1 an	Réception
2 ans	Réception
10 ans	Réception

LES TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ

Les travaux sur parties communes sont soit laissés à la libre initiative du syndic, soit mis en œuvre par le syndic après un vote en assemblée générale des copropriétaires aux majorités requises.

Votre présence est donc indispensable pour participer à l'entretien et l'amélioration de votre patrimoine.

Pour que les travaux fassent l'objet d'un vote, il doit être inscrit dans l'ordre du jour de l'assemblée générale. Pour voter en toute connaissance de cause, les documents relatifs aux travaux sont joints à l'envoi de l'ordre du jour.

L'assemblée générale doit arrêter un montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est rendue obligatoire. En règle générale, au moins deux devis sont demandés. En dessous de ce seuil, il n'y pas d'obligation de présenter plusieurs devis mais il est toujours souhaitable de consulter plusieurs entreprises.

Types de travaux	Majorité requise
Travaux d'entretien et d'accessibilité Exemples : - Réparation de la chaudière - Peinture de la cage d'escalier - Réfection partielle de la toiture - Installation d'une rampe d'accès pour handicapés - Sécurisation des parties communes ...	Article 24
Travaux d'amélioration Exemples : - Installation d'un ascenseur - Installation d'un interphone / digicode - Ravèlement important touchant au système d'étanchéité - Suppression des vides ordures - Installation de compteurs d'eau froide divisionnaires	Article 25

L'autorisation préalable de l'assemblée générale n'est pas requise :

- Pour les travaux de petits entretiens que le syndic peut engager de sa propre initiative.
- En cas de travaux d'urgence nécessaire à la sauvegarde de l'immeuble (toiture qui fuit, mur qui s'effondre ...). Le syndic peut les réaliser sans avoir obtenu au préalable l'accord de l'assemblée générale mais il doit en informer les copropriétaires par courrier et par voie d'affichage puis convoquer immédiatement une AG afin qu'elle approuve à posteriori les travaux réalisés.

Selon la nature des travaux (entretien, réparation, amélioration) et leur importance, les règles de majorité diffèrent.

Avant le 1^{er} janvier 2017, les immeubles à usage principal d'habitation, équipés d'une installation collective de chauffage ou de climatisation devront faire l'objet soit :

- D'un diagnostic de performance énergétique (DPE) s'ils comportent au plus 50 lots principaux (logements, caves, parkings ...)
- D'un audit énergétique au-delà de 50 lots compris dans un immeuble dont la date de demande de permis de construire est antérieure au 1^{er} juin 2001.

Le syndic devra inscrire à l'ordre du jour de l'AG la réalisation d'un DPE ou d'un audit.

A compter du 1^{er} janvier 2017, un fonds pour travaux futurs devra être instauré pour les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation. Seules les copropriétés de moins de 10 lots pourront en être dispensées si l'AG vote en ce sens à l'unanimité des voix des copropriétaires. De même, si l'audit énergétique révèle qu'il n'y a aucun besoin de travaux dans les 10 prochaines années, le syndicat est dispensé de constituer ce fonds pendant la même période.

Travaux d'entretien



Travaux d'amélioration



LE SAVOIR-VIVRE EN COPROPRIÉTÉ

La vie en collectivité nécessite un minimum de discipline afin que chacun puisse vivre harmonieusement dans son logement.

Aussi, ne faites pas subir à vos voisins ce que vous n'aimeriez pas subir vous-même.

Le bruit

C'est la nuisance la plus fréquente. Pour ne pas troubler le repos et la tranquillité de vos voisins :

- Limiter le volume sonore de vos téléviseurs, chaînes stéréo et postes de radio
- Modérer l'usage des marteaux et des perceuses
- Limiter le bruit des portes palières qui claquent et les chaussures à talons sur le carrelage

La propreté

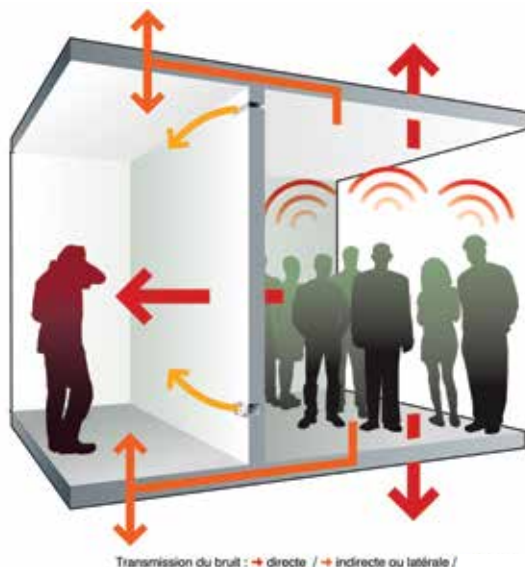
Préserver votre cadre de vie et les parties communes !
Rappeler à vos enfants que les halls, les cages d'escaliers et les ascenseurs ne sont pas des aires de jeux.

Ne contribuer pas à les salir et à les dégrader :

- Éviter d'étendre du linge aux fenêtres de façon visible
- Utiliser les locaux prévus à l'usage de garage des vélos
- Déposer vos ordures ménagères dans les lieux prévus à cet effet
- Sorter vos déchets encombrants uniquement le jour de ramassage
- N'encombrer pas les lieux de passage de vos objets personnels
- Accepter les visites d'hygiène et d'entretien de l'immeuble et les mesures qui peuvent en découler (désinsectisation collective, dératisation ...)

➤ Ne ramasser pas les meubles, matelas et autres encombrants. Ils peuvent être infestés de puces de lit.

En cas de dégradation des parties communes, ce sont tous les copropriétaires mais aussi indirectement les locataires qui risquent de payer des charges supplémentaires. Alors restez vigilants et citoyens !



Les animaux

Les animaux de compagnie ne doivent pas importuner le voisinage (bruits, odeurs, déjections ...) :

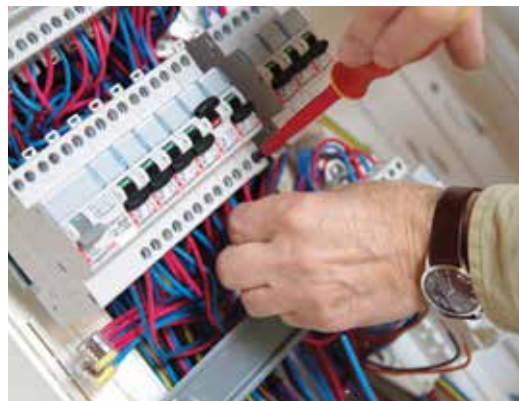
- Éviter les aboiements, miaulements ou roucoulements prolongés
- Sortir régulièrement votre chien afin qu'il ne dégrade pas les parties communes
La détention de chiens dangereux de première et seconde catégorie (Pit Bull, Shafford-Shire, Rottweiler ...) est soumise à déclaration et autorisation.
- Éviter de nourrir les animaux sauvages et/ou errants



La sécurité

Il est interdit d'entreposer dans le logement, la cave ou le parking des produits combustibles ou dangereux.

- Respecter les règles de circulation dans la résidence et laissez toujours libres les accès aux pompiers
- Vérifier régulièrement le bon état de vos prises de courant, des cordons d'alimentation de vos appareils électriques et des flexibles qui alimentent vos appareils à gaz
- Entretien votre chaudière individuelle au gaz par un contrôle annuel systématique
- Veiller à ne jamais boucher les grilles de ventilation de votre logement
- Vérifier l'étanchéité de toutes vos robinetteries et de votre chasse d'eau. Vos frais de consommation d'eau seront considérablement réduits si vous n'avez plus de fuites.
- Souscrire une assurance pour votre logement.



FOIRE AUX QUESTIONS

Questions

Je possède une chaudière individuelle au gaz. Qui l'entretien ?

Quelles sont les taxes dont je suis redevable en tant que copropriétaire occupant ?

Habitant au second étage, je n'utilise jamais l'ascenseur. De plus, je me suis absenté tout l'hiver de mon appartement. Je n'ai pas utilisé de chauffage.
Puis-je refuser de payer ces charges ?

Lors de l'AG, un copropriétaire d'un garage uniquement refuse de payer la réfection de la toiture au motif qu'il n'habite pas dans la résidence. En a-t-il le droit ?

Comment payer mes charges ?

Que faire en cas de fuites d'eau ?

Que se passe-t-il quand un copropriétaire est majoritaire dans une copropriété ?

Les membres du conseil syndical ont-ils le droit d'être indemnisés de leur temps passé à la gestion de la résidence ?



Réponses

S'agissant d'un équipement privatif, il vous appartient de souscrire un contrat de maintenance auprès d'un professionnel. Si le logement est loué, c'est au locataire de souscrire ce contrat et de s'en acquitter.

Vous vous acquittez de la taxe d'habitation et de la taxe foncière. Contactez votre centre des impôts pour plus d'informations.

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

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.

Le syndic vous adresse un appel de fonds tous les 3 mois. Sur simple demande, certains syndics acceptent de mettre en place un prélèvement mensuel.

Coupez le robinet d'arrivée d'eau. Prévenez votre syndic et votre assureur. Etablissez un constat amiable avec vos voisins en cas de besoin. Faites réparer au plus vite la fuite.

Un copropriétaire est majoritaire quand il possède plus de la moitié des tantièmes parties communes. Afin qu'il ne dicte pas ses décisions à l'assemblée générale, le copropriétaire majoritaire dispose d'un nombre de voix égal à la somme des voix des autres copropriétaires.

Non. Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne peuvent être rémunérées. Mais ils peuvent être remboursés de leurs frais sur justificatifs. Les membres du conseil syndical ne bénéficient pas non plus de privilège particulier au détriment des autres copropriétaires. C'est du temps offert bénévolement à la copropriété au bénéfice de l'intérêt général.



Mission copropriétés
Centre administratif Joliot-Curie

15 allée Fernand Lindet

Tél : 01 43 88 81 15

E-mail : copro@clichysousbois.fr