

Guide de la Copropriété

Quelques conseils et explications



Sommaire

En devenant propriétaire	Page 3
Qu'est ce que le règlement de copropriété ?.....	Page 4
Les parties privatives et parties communes.....	Page 5
Les organes de la copropriété.....	Page 6
Les charges de Copropriété.....	Page 8
Différents budgets pour assurer vos charges de copropriété..	Page 9
Droits et obligations des copropriétaires	Page 10
En cas de travaux, adopter les bons réflexes.....	Page 11
Bien chez soi.....	Page 12

En devenant propriétaire, vous êtes entrés dans le « Syndicat des copropriétaires », qui regroupe l'ensemble des copropriétaires.



- ✚ A partir d'aujourd'hui vous pouvez exprimer votre avis et contribuer aux décisions communes qui seront prises en Assemblée Générale pour engager les travaux dans les parties communes.



Le régime de la copropriété est issu de :

- La loi du 10 Juillet 1965 qui fixe le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et de son décret d'application n° 67-223 du 17 Mars 1967, modifié depuis l'adaptation de la loi ALUR (*accès au logement et un urbanisme rénové*) le 24 Mars 2014.
- Il est complété par le règlement de copropriété, qui organise la vie en commun et l'administration de l'immeuble.

Ce guide est là pour apporter des réponses simples et compréhensibles à vos questions

Qu'est-ce que le règlement de copropriété ?

C'est un document écrit, obligatoire :

- Il peut comporter l'état descriptif de division qui liste les lots et leurs tantièmes
- Il s'impose à toute personne qui est copropriétaire d'un lot de la copropriété, et à tous les locataires de l'immeuble
- Il s'impose également à tous les acquéreurs successifs de chacun des lots de la copropriété
- Il fixe et organise la vie de la copropriété en déterminant les droits et obligations des copropriétaires et leurs éventuels locataires, et les règles de savoir-vivre



Il définit les parties privatives et parties communes

Parties Privatives

- Sont les parties dont un copropriétaire possède l'usage et la propriété exclusive
- Chaque propriétaire pourra user librement de ses parties privatives, selon les conditions inscrites dans le règlement copropriété

Parties Communes Générales

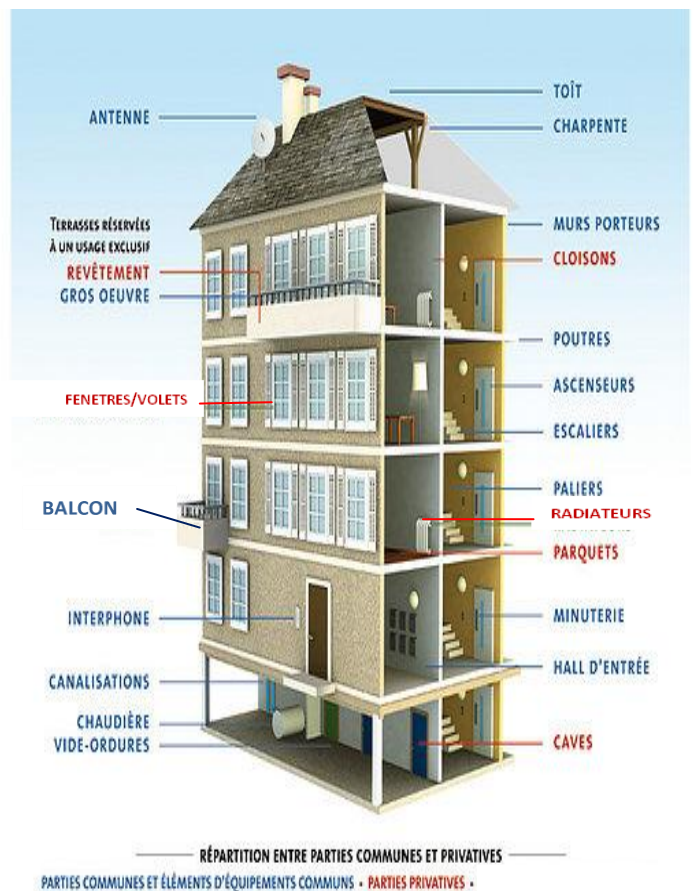
Si elles concernent l'ensemble des copropriétaires, ce sont les « **Parties Communes Générales** »

- Ces parties communes sont la propriété indivise de tous les copropriétaires
- Elles sont définies par le règlement de copropriété

Parties Communes Spéciales

-Si elles concernent seulement certains copropriétaires, ce sont des « **parties communes spéciales** »

-Elles sont également définies par le règlement de copropriété



Les organes de la copropriété

Les copropriétaires

Constituent



Le syndicat des copropriétaires

- Il regroupe l'ensemble des propriétaires.
- En devenant propriétaire, vous intégrez le syndicat des copropriétaires.
- Doté d'une personnalité civile, il prend toutes les décisions concernant :
 - les parties communes de la copropriété (travaux, contrats d'entretiens, prestataires, équipements, modification du règlement de copropriété...).
 - Il peut agir en justice pour défendre les intérêts de la copropriété.
 - Il peut voir sa responsabilité engagée.



L'assemblée Générale

DONNE
MANDAT

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 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.



ELIT



SON RÔLE :

- Elle se réunit au moins **UNE FOIS PAR AN**.
- Pendant cette Assemblée, des décisions importantes concernant le fonctionnement et la vie de la copropriété sont prises.
- Elle concerne tous les copropriétaires, et vous concerne donc également.

Déroulement de l'AG

- Vous serez convoqués par le syndic au moins 21 jours avant.
- 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 décision (résolution).
- A l'issue de l'AG, un procès-verbal vous sera envoyé. Il reprend les résolutions votées.



Les 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 présentes ou représentés (pouvoir) 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 10 juillet 1965)**
Il s'agit de la majorité de tous les copropriétaires (*présents, absents, ou représentés*) détenant les 2/3 des tantièmes.
- **L'unanimité**



Les Charges de Copropriété



Les charges de copropriété correspondent aux dépenses nécessaires au bon entretien de votre immeuble.

Chaque copropriétaire participe au paiement de ces charges en fonction de ses tantièmes de copropriété.

Les charges générales de vos parties communes :

1. Charges liées aux frais de gestion de la copropriété :

Ex : impôts, assurances, frais de locations des compteurs eau- électricité, honoraires du syndic (*rémunérations forfaitaires et rémunérations des prestations particulières*, vous retrouverez le détail de ces prestations dans le contrat de syndic.)



2. Charges liées aux frais d'entretien de la copropriété:

Prestations de nettoyage des espaces communs (*y compris matériels, produits d'entretien et consommation d'eau, espaces verts...*).

- Entretien des équipements communs (contrat de maintenance et petites réparations courantes des ascenseurs, antennes collectives, porte de parking, chaufferie collective...).



3. Charges liées à la conservation du bâtiment

- Ce sont les frais de réparation de toute nature, tels que réfection de la façade, des canalisations d'eau-gaz-électricité, la toiture et éclairage.... .

Différents budgets pour assurer vos charges de copropriété

Budget Prévisionnel



Il est voté avant le début de l'exercice qui le concerne, en Assemblée Générale. Il sert à couvrir toutes les dépenses courantes à venir dans l'année :

- Charges de gestion courante de la copropriété (Ex : impôts, assurances, frais de locations....)
- Charges liées aux frais d'entretiens (Ex : prestation de nettoyage, contrat de maintenance, porte de parking)
- Charges liées à la conservation du bâtiment (Ex : travaux d'entretien et menues réparations...)

Budget fonds de travaux

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

La loi prévoit pour faire face à d'éventuels gros travaux, une cotisation annuelle qui ne peut pas être inférieure à **5 % du budget prévisionnel**.

Hors Budget Prévisionnel

Ce sont tous les gros travaux qui sont votés en Assemblée Générale, sur présentation de plusieurs devis tels que :

- Réfection de façade
- Remplacement d'une chaudière collective
- Rénovation d'ascenseur

Ces travaux font l'objet d'appels de fonds exceptionnels, dont l'exigibilité est votée en Assemblée Générale.

Et quand allez vous régler?

Chaque début de trimestre.

Pour faciliter les démarches :

opter pour le **prélèvement automatique**, qui est **simple et super-efficace**.



100%



Droits et obligations des copropriétaires

Chaque copropriétaire doit :

- Respecter le règlement de copropriété
- Respecter la destination de l'immeuble
- Respecter des droits des autres copropriétaires



Usage parties privatives

Tous travaux concernant les fenêtres, portes d'entrée, volets et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires



Mise en Publicité

Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes. (Exception en cas de vente ou mise en location)

Vos décorations florales

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias, terrasses. Les vases à fleurs et les compositions florales sont autorisés, mais devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.



© Can Stock Photo

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au meilleur emplacement et d'une autorisation à obtenir de l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

En cas de travaux, adopter les bons réflexes

➤ Bien lire votre règlement de copropriété

➤ Veiller à informer votre SYNDIC

Quelques points importants :

- Se conformer à la réglementation en vigueur et aux règles d'usages du règlement de copropriété
- Avant tous travaux, il est obligatoire de faire un diagnostic amiante avant travaux par un organisme certifié (*différent du diagnostic avant vente*)
- Tous travaux à proximité ou sur des matériaux susceptibles de contenir des fibres d'amiante doivent être réalisés par des entreprises spécialisées
- Aviser le syndic avant de commencer tous travaux
- Respecter l'harmonie et l'esthétique de l'immeuble



Arrêté préfectoral du 26 Décembre 1996 (Bruits de voisinage)



(Arrêté préfectoral annexe 1)

ARTICLE 6 - Les travaux de bricolage ou de jardinage réalisés par

- des particuliers à l'aide d'outils ou d'appareils susceptibles de causer
- une gêne pour le voisinage en raison de leur intensité sonore, tels que tondeuse à gazon à moteur thermique, tronçonneuses, perceuses,
- raboteuses ou scies mécaniques ne peuvent être effectués que :

- les jours ouvrables de 8 heures à 20 heures,
- les samedis de 9 heures à 12 heures et de 15 heures à 19 heures
- les dimanches et jours fériés de 10 heures à 12 heures.

**Je respecte les horaires de travaux
J'informe et je m'excuse auprès de mes voisins du
désagrément éventuel de mes travaux.**

(Modèle courrier annexe 2)

Bien chez soi

Madame, Monsieur,

Vous habitez un appartement dans un immeuble collectif.

Pour votre bien-être, votre tranquillité et votre sécurité nous vous invitons à suivre les recommandations suivantes :



Eviter de faire du bruit, de jour comme de nuit : claquement de portes, son de la TV ou chaîne HI-FI trop fort, pratique d'instruments intempestifs de votre animal, cris d'enfants ou jeux trop bruyants etc.



Ne jetez rien par les fenêtres ou balcon (mégot, papier, débris...)
Ne pas fumer dans les parties communes.



Respecter les agents qui travaillent à entretenir les parties communes, l'ascenseur, les espaces verts etc. Cela évitera de multiplier les interventions qui augmenteraient vos charges locatives.



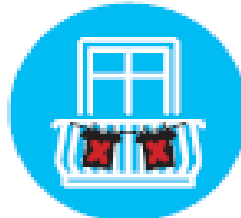
Ne stockez rien dans les couloirs, entrées, escaliers etc. Déposez à la déchetterie la plus proche les encombrants ou vieux meubles et objets dont vous ne voulez plus.



Fermez correctement les sacs poubelles et déposez les ordures dans les bacs prévus à cet effet, sans les stocker, même temporairement, sur votre palier.



Respectez les emplacements de stationnement et attributions de ceux-ci.



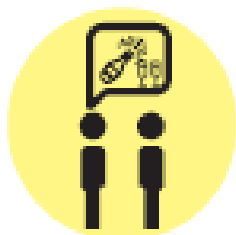
Si vous bénéficiez d'un balcon ou d'une terrasse : les brise-vue sont tolérés de coloris bois, fixés solidement sur toute la longueur et ne dépassant pas la hauteur du garde-corps. Les bâches sont interdites. Rien ne doit être suspendu vers l'extérieur (linge ...)



Quand vous lavez votre balcon ou arrosez vos plantes, veuillez à ne pas arroser le balcon d'en dessous.



Circulez dans les parties communes le plus calmement possibles (évitons de laisser les enfants courir et crier).



Si vous faites des travaux d'aménagement ou fêtez un événement : prévenez vos voisins, c'est toujours plus facile d'accepter une gêne quand on sait qu'elle est temporaire.

La charte du respect de l'Environnement et du Bien Vivre Ensemble est consultable sur le site Internet de l'OMh : www.omhgrandnancy.fr