Comprendre la copropriété

Qu'est-ce qu'une copropriété ?

L'essentiel des règles de la copropriété est défini par la loi du 10 Juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967. Une copropriété est composée de parties privatives et de parties communes.

Les parties privatives sont divisées en lots.
Être copropriétaire, c'est être propriétaire d'un ou de plusieurs lots (logement, stationnement, cave, cellier) et posséder en commun certaines parties d'un immeuble.

Les parties communes sont affectées à chaque lot en fonction de quote-parts qui traduisent la part de chacun dans la propriété des parties communes. Ces quote-parts sont exprimées en tantièmes ou en millièmes. Elles déterminent le nombre de voix dont dispose chaque copropriétaire en Assemblée Générale (AG), mais également la part des charges communes dont chacun sera redevable.

C'est **l'état descriptif de division (EDD),** document technique, qui détermine tous les lots et les quote-parts de parties communes.

Vous êtes devenu propriétaire de votre logement, mais aussi copropriétaire de votre résidence. Votre participation active est essentielle au bon fonctionnement de la copropriété.

Parties communes

Elles peuvent recouvrir :

- façades, murs porteurs, toiture, étanchéités, ...
- équipements techniques communs : portails, portes d'entrée d'immeuble, VMC, eau chaude solaire, interphone/visiophone, éclairages des halls et cages d'escaliers, ...
- réseaux d'alimentation en eau froide et eau chaude, évacuations, réseaux électriques, câblage de télévision hertzien ou satellite, réseau fibre, ...
- espaces extérieurs communs : parkings, circulations piétonnes, espaces verts non privatifs, ...
- clôtures.

Parties communes générales
= à l'usage de tous les copropriétaires

Parties communes spéciales
= à l'usage de certains copropriétaires et/ou bâtiments (ex : toit, façade, ascenseur, porte, hall d'entrée, boîtes aux lettres, ...)

Parties privatives

Ce sont les parties dont vous êtes le seul propriétaire.
La gestion de votre logement et de vos parties privatives est entièrement sous votre responsabilité. Vous pourrez faire les travaux d'aménagement que vous souhaitez à condition que ces travaux ne contreviennent pas au règlement de copropriété ou ne portent pas atteinte à la copropriété. Certains sont soumis à l'autorisation de l'AG :

- la pose de nouvelles menuiseries en façade,
- la pose d'une climatisation ou de stores,
- le percement d'un mur porteur,
- etc.

Pour plus d'informations, référez-vous au règlement de copropriété et à défaut à la loi du 10 Juillet 1965.

Attention !

Il y a aussi des **parties communes à usage privatif !** Cela peut être le cas d'une terrasse, d'un balcon, d'un garde-corps, ...
Dans le doute, consultez le règlement de copropriété et/ou le syndic.

Comment vit une copropriété ?

Le document fondateur est **le règlement de copropriété,** que vous avez signé chez le notaire et qui définit :

- les parties communes (générales + spéciales relatives à chaque bâtiment) et les parties privatives,
- les règles de fonctionnement,
- les droits et obligations des copropriétaires,
- les lots et les tantièmes (l'état descriptif de division ou EDD est inclus dans le règlement).

Vous êtes désormais membre du **syndicat des copropriétaires**, personne morale qui regroupe l'ensemble des copropriétaires. Sa mission : conservation de l'immeuble et administration des parties communes.

Son organe d'expression et de décision est **l'assemblée générale** ou AG (organisée au minimum 1 fois par an). C'est là où toutes les grandes décisions sont prises, c'est là où le budget est voté.

C'est là aussi où **le syndic** est choisi. Celui-ci exécutera les décisions votées en AG, dans le respect du règlement de copropriété, en contrepartie d'honoraires définis dans un mandat de gestion.

Ses missions :

- administration des parties communes
- gestion des comptes, paiement des factures, réalisation des appels de fonds
- consultation des entreprises prestataires (cantonnage, ménage, jardinage, travaux...)
- déclarations aux assurances
- suivi des travaux
- organisation des AG

Toujours lors de l'assemblée générale, les copropriétaires volontaires sont élus pour constituer **le conseil syndical.** La mission de celui-ci est d'**assister et contrôler le syndic.**

Conseil syndical : clé de voûte

Tout au long de l'année, entre 2 assemblées générales, c'est le conseil syndical qui relance et demande des comptes au syndic. Au quotidien, le conseil syndical est le principal interlocuteur du syndic, c'est la bonne collaboration de ce duo qui fait avancer les dossiers.

Avant l'envoi de la convocation à l'AG annuelle par le syndic, le conseil syndical valide l'ordre du jour et vérifie les comptes de l'exercice.

Son rôle est fondamental !

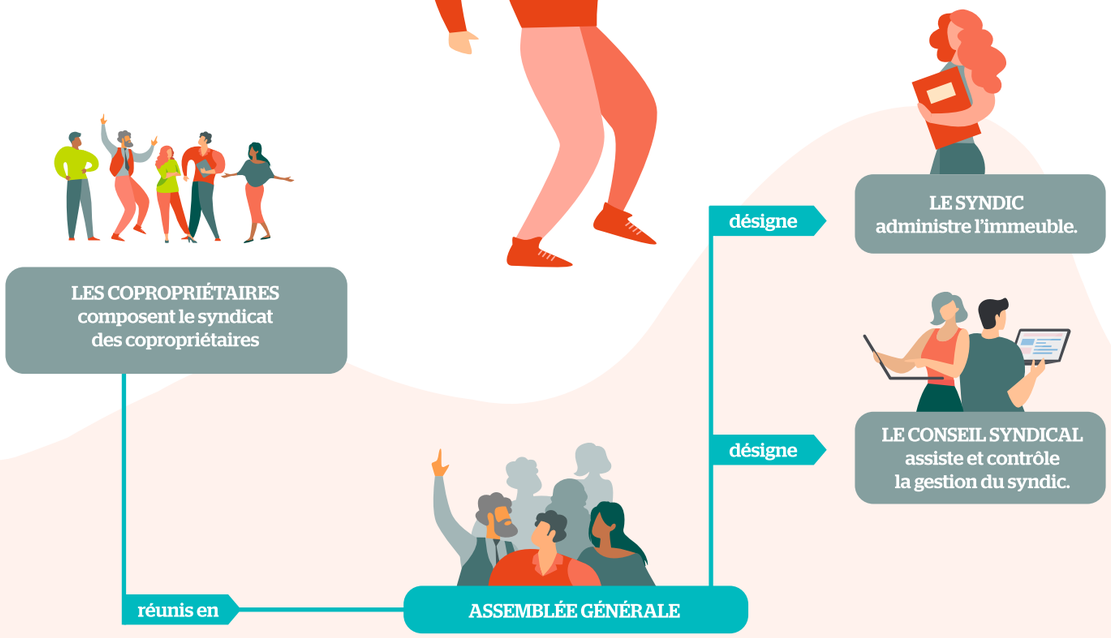
Et quand il y a plusieurs copropriétés dans une résidence ?

Une association de propriétaires immobiliers a pour vocation de gérer les espaces et équipements communs à plusieurs copropriétés. À la différence de la copropriété, elle n'est pas régie par un règlement de copropriété, mais par des statuts définis librement.

Elle peut prendre la forme d'une **Association Syndicale Libre (ASL)** ou d'une **Association Foncière d'Urbanisation Libre (AFUL).**

En général, elle fonctionne avec 3 organes de décision :

- **l'assemblée générale,** organisée une fois par an, qui approuve les comptes, vote les budgets et statue sur différents dossiers. Les syndicats de copropriétaires sont représentés à l'assemblée par leurs syndics respectifs. Mais il ne faut pas confondre représentation et qualité de membre. Ce n'est pas le syndic qui est membre, mais chacun des copropriétaires d'un lot dans le périmètre de l'association.
- **le syndicat** ou **comité syndical,** élu en AG, composé de propriétaires membres de l'association ou de leurs représentants. Il règle, par ses délibérations, les affaires de l'association.
- **le gestionnaire** ou **directeur** ou **président**, qui fait exécuter les décisions prises en AG.

Je suis responsable, je prends en main mon patrimoine : je participe chaque année à l'assemblée générale.

Mieux encore : je m'engage dans le conseil syndical !