



# GUIDE DES COPROPRIÉTAIRES DE LA COMMUNE DE LIVRY-GARGAN



## ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

CLICHY-SOUS-BOIS · COUBRON · GAGNY · GOURNAY-SUR-MARNE · LE RAINCY  
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS · **LIVRY-GARGAN** · MONTFERMEIL · NEUILLY-PLAISANCE  
NEUILLY-SUR-MARNE · NOISY-LE-GRAND · ROSNY-SOUS-BOIS · VAUJOURS · VILLEMOMBLE



<b>FICHE N° 1</b> <b>LE FONCTIONNEMENT D'UNE COPROPRIÉTÉ</b>	3
<b>FICHE N° 2</b> <b>LES CHARGES EN COPROPRIÉTÉ, QUI PAIE QUOI ?</b>	4
<b>FICHE N° 3</b> <b>LES DROITS ET DEVOIRS DES COPROPRIÉTAIRES</b>	4
<b>FICHE N° 4</b> <b>LE SYNDIC</b>	7
<b>FICHE N° 5</b> <b>L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, À QUOI ÇA SERT ?</b>	9
<b>FICHE N° 6</b> <b>LE CONSEIL SYNDICAL, UN ORGANE ESSENTIEL</b>	11
<b>LEXIQUE</b>	12
<i>*À noter que tous les mots avec une astérisque sont définis dans le lexique.</i>	
<b>LIENS UTILES</b>	13
<b>FICHE CONTACT</b>	14



# FICHE N°1

# LE FONCTIONNEMENT D'UNE COPROPRIÉTÉ

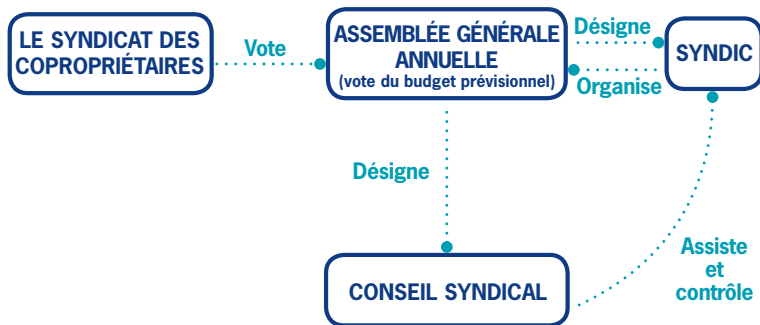
Les informations à connaître avant de s'installer dans un immeuble en copropriété ou une maison individuelle faisant partie d'une copropriété.

## QU'EST-CE QU'UNE COPROPRIÉTÉ ?

Une copropriété\* est l'organisation d'un immeuble ou groupe d'immeubles/maisons dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes.

**COPROPRIÉTÉ :  
IMMEUBLE OU MAISON**

dotée d'un Règlement de copropriété (RCP)  
qui détermine le montant des charges  
à payer (les tantièmes)



Chaque copropriétaire possède un (ou plusieurs) lot(s)\* qui comporte une partie privative et une quote-part\* des parties communes\*.

## 1 LOT =

### 1 PARTIE PRIVATIVE

Appartement,  
ou  
local commercial, cave,  
place de parking, box.



### 1 QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES

Gros oeuvre,  
ascenseur,  
chauffage,  
etc.

Un lot représente une portion à laquelle sont attribués des tantièmes\*. Le nombre de tantièmes que vous détenez correspond à la part de la copropriété que vous possédez en tant que propriétaire d'un ou plusieurs lots. En devenant copropriétaire, vous devez donc financer l'entretien et les réparations de votre immeuble/ parties communes selon le Règlement de copropriété (RCP)\*.

Extrait d'un RCP.....

- 3 -

RECOMPTE DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Première Partie

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I

DESIGNATION

Article Premier

Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier édifié sur un terrain sis à MONTFERMEIL (Seine-Saint-Denis) Boulevard Bargaue où il porte les numéros 1 à 9, avenue Victor Hugo où il porte les numéros 32 à 36, et l'avenue des Gazelles, numéro 6.

Figurant au cadastre rénové de ladite commune sous le numéro 25 de la section C, lieu dit "Boulevard Bargaue numéro 1" pour une contenance superficielle de vingt et un mille trois cent trente mètres carrés.

DESIGNATION DES BATIMENTS

L'ensemble immobilier, objet du présent règlement est composé de :

1°/ Un groupe de quatre immeubles divisé en ce qui concerne les bâtiments "A" et "B" sur sous-sol partiel à usage de celliers, d'un rez-de-chaussée partiel également à usage de celliers et de quatre étages droits. Et en ce qui concerne les bâtiments "C" et "D" d'un rez-de-chaussée partiel également à usage de celliers et de quatre étages droits.

Chacun des immeubles comprend vingt quatre logements du type "F 3" "F 4" et "F 5" avec ou sans loggia.

Le Premier immeuble dit "Bâtiment A" est situé sur l'avenue Victor Hugo.

Il comprend :

- . Cellier du gardien,
- . Au sous-sol : caves,
- . Au rez-de-chaussée : entrée, un ensemble de celliers
- . Aux étages : six appartements par étage du type F4 avec accès par une seule cage d'escalier et un ensemble de coursives distribuant ces six appartements.

Ces appartements bénéficient d'un chauffage individuel et générateur d'eau chaude individuel.

Certains de ces appartements comportent une loggia couverte sur laquelle s'ouvre la salle de séjour.

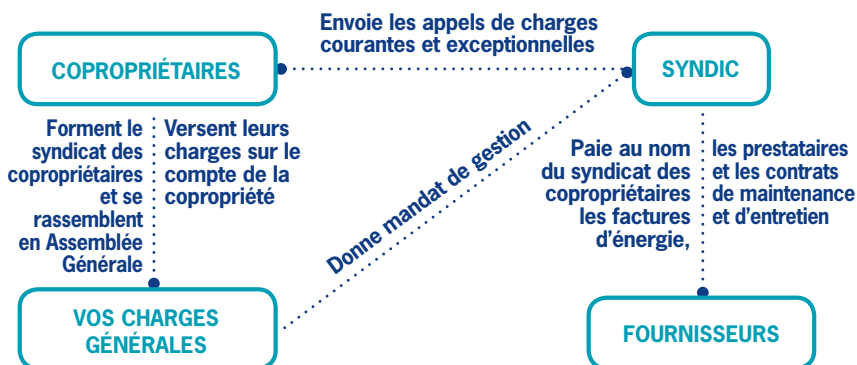
Le deuxième immeuble dit "Bâtiment B" est situé à proximité du Boulevard Bargaue.

Il comprend :

# LES CHARGES EN COPROPRIÉTÉ, QUI PAIE QUOI ?

Comment calculer mes charges ?  
Combien de fois dois-je payer ?

En devenant copropriétaire vous devez payer des charges\* courantes de copropriété pour le bon fonctionnement des parties communes, ainsi que des charges\* exceptionnelles pour financer des travaux qui seront votés en assemblée générale.



## COMMENT CALCULER SES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ ?

Pour connaître le montant de vos charges, il faut vous reporter au Règlement de copropriété (RCP) et à l'État Descriptif de Division (EDD)\* qui définissent la répartition des charges. La répartition est exprimée en tantièmes, chaque lot possède une part des tantièmes.

## LES DIFFÉRENTES CHARGES EN COPROPRIÉTÉ

Il existe dans certains cas plusieurs types de charges au sein d'une même copropriété. Les charges ne sont pas réparties de la même façon et n'ont donc pas la même clef de répartition\*.

### Les charges générales

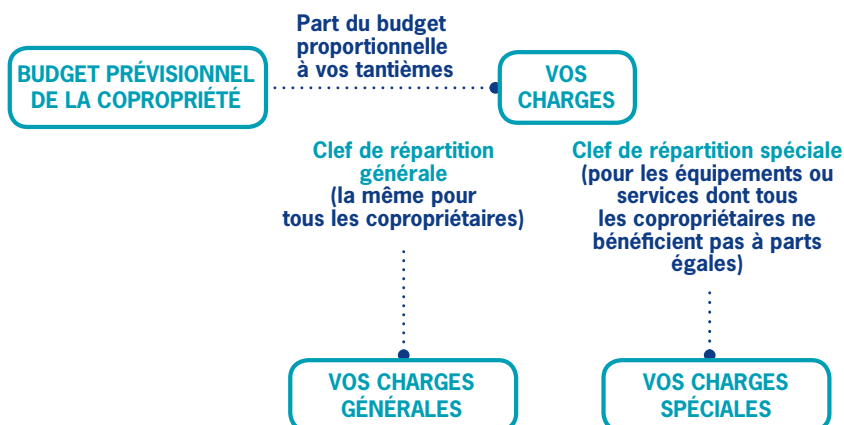
Ce sont les charges de base payées par tous les copropriétaires. Elles comprennent les charges d'administration et de gestion de la copropriété, les dépenses d'entretien et les dépenses liées à la conservation de l'immeuble.

**Le montant est calculé à partir de la clef de répartition générale.**

### Les charges spéciales

Ce sont les charges payées par les copropriétaires qui profitent d'un équipement ou d'un service collectif.

Ces charges sont réparties sur la base du critère de l'utilité que l'équipement ou le service présente pour tel ou tel copropriétaire. Ainsi elles sont réparties à partir d'une clef de répartition spéciale qui diffère de la clef de répartition générale. *À titre d'exemple, si vous êtes copropriétaire d'un lot situé au rez de chaussée vous ne paierez pas les charges d'ascenseur. Attention cette notion d'utilité n'a pas de rapport avec l'usage effectif que chaque copropriétaire fait ou non du service.*



## FICHE N°2

# LES CHARGES EN COPROPRIÉTÉ, QUI PAIE QUOI ?

Comment calculer mes charges ?

Combien de fois dois-je payer ?

EXPEDITEUR :

### APPEL DE FONDS BUDGET

ADRESSE COPROPRIETE :

Date limite de paiement : 10/07/2012

DESTINATAIRE :

N° IMM	N° COMPTE	N°	DATE DE TIRAGE
662	4500002	4402	29/06/2012

NATURE DE L'APPEL	LOT	MONTANT A REPARTIR	VOTRE QUOTE-PART	MILLIEME	TANTIEME	
<b>Budget du 01/07/2012 au 30/09/2012</b>						
<b>Appel 3ème trimestre</b>						
Ch ascenseur	13	462,50	0,19	4	10 000	
Ch générales	13	2 618,33	0,79	3	10 000	
Ch ascenseur	23	462,50	0,83	18	10 000	
Ch générales	23	2 618,33	13,35	51	10 000	
Ch ascenseur	38	462,50	46,67	1 009	10 000	
Ch générales	38	2 618,33	195,85	748	10 000	
<b>Modernisation de l'ascenseur</b>						
Ch ascenseur	13	462,50	0,45	4	10 000	
Ch ascenseur	23	462,50	2,03	18	10 000	
Ch ascenseur	38	462,50	113,93	1 009	10 000	
<b>TOTAL APPELS</b>		<b>3 080,83</b>	<b>TOTAL QUOTE-PART</b>	<b>374,09</b>	<b>TOTAL A PAYER</b>	<b>374,09</b>

1

## LE PAIEMENT DES CHARGES

Pour faire face aux dépenses courantes, le syndicat vote chaque année lors de l'assemblée générale un budget en prévision des dépenses à venir, le budget prévisionnel\*. Vous recevez alors vos appels de charges\* en général trimestriels, mais parfois mensuels si l'assemblée le décide.

À la fin de l'année, lors de l'assemblée générale suivante, le syndic\* fait le bilan des dépenses pour savoir si le budget prévisionnel a été suffisant ou excessif. L'assemblée générale pourra alors approuver les comptes, vérifiés au préalable par le conseil syndical\*, et une régularisation sera alors mise en place. L'excédent vous sera remboursé, ou si le budget prévisionnel n'était pas suffisant, un nouvel appel de charge sera fait.

**À défaut de paiement de vos charges, le syndic mènera une action pour récupérer les sommes que vous devez à la copropriété.**

2

## LES DÉPENSES EXCEPTIONNELLES, HORS BUDGET PRÉVISIONNEL

Certaines dépenses ne sont pas prévues dans le budget prévisionnel. Il s'agit notamment des dépenses concernant des travaux au sein de la copropriété. Elles doivent faire l'objet d'une décision en assemblée générale\*. Le syndic réclamera le paiement de ces provisions (ou avances) sur la base de l'échéancier de paiement voté en même temps que le vote des travaux en assemblée générale. Ces appels de fonds\* sont habituellement envoyés en même temps que les appels de charges classiques.

### FONDS TRAVAUX

Chaque année, un minimum de 5% du budget prévisionnel est appelé d'office par le syndic et versé sur un compte spécifique. Ce fonds travaux sert à anticiper et financer les travaux obligatoires hors budget prévisionnel. Les sommes versées sur le fonds de travaux ne peuvent pas être restituées au copropriétaire en cas de vente, elles sont acquises au lot. Pour les copropriétés de moins de 10 lots, il est possible de ne pas constituer de fonds travaux grâce à un vote à l'unanimité des copropriétaires en AG.

# LES DROITS ET DEVOIRS DES COPROPRIÉTAIRES

**Vous allez acheter un logement dans une copropriété ou vous venez d'acheter. Vous êtes ou vous devenez copropriétaire.**

**Qu'est-ce que cela signifie ? Que pouvez-vous faire ou ne pas faire ?**

## ÊTRE COPROPRIÉTAIRE, QU'EST-CE QUE CELA SIGNIFIE ?

	VOS DEVOIRS	VOS DROITS
<b>PARTIES PRIVATIVES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'entretien de vos parties privatives.</li> <li>• En assurer les dépenses (électricité et/ou gaz, téléphone, assurance...).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vous êtes libre d'aménager l'intérieur comme vous l'entendez tant que les modifications opérées respectent le règlement de copropriété et ne portent pas préjudice à la copropriété ou à un autre copropriétaire. <i>(Attention : certains travaux, pourtant dans vos parties privatives, nécessitent un vote en assemblée générale)</i></li> </ul>
<b>PARTIES COMMUNES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'entretien des parties communes de la copropriété.</li> <li>• Payer les charges courantes (électricité, ménage, syndic, assurance...) et les charges exceptionnelles (travaux...).</li> <li>• Respecter le Règlement de copropriété <i>(par exemple un copropriétaire ne peut rien stocker dans les parties communes ou utiliser l'électricité commune pour son propre lot).</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vous avez un droit d'usage des parties communes.</li> </ul>

## LES INFORMATIONS ET DOCUMENTS QUE VOUS DEVEZ RECEVOIR LORSQUE VOUS ACHETEZ EN COPROPRIÉTÉ

Les annonces de vente d'un logement en copropriété doivent comporter des informations précises. Outre l'indication que l'immeuble est en copropriété, elles doivent mentionner également le nombre de lots et de copropriétaires, la moyenne des charges courantes pour le lot en vente (annexe obligatoire à la promesse de vente).

Lorsque la signature d'une promesse de vente ou d'un compromis est prévue, sachez qu'une dizaine de documents doit vous être remise au plus tard à la date de la signature. Il s'agit :

- Des documents portant sur l'organisation de la copropriété : règlement de copropriété, état descriptif de division, procès-verbaux des assemblées générales des 3 dernières années.
- Des informations financières détaillées sur les charges qui reviennent à votre futur lot, l'existence ou pas d'impayés dans la copropriété, votre part dans le fonds travaux.
- Du carnet d'entretien : il contient les informations sur la santé technique de l'immeuble.

Si le lot que vous souhaitez acheter se trouve dans une petite copropriété (moins de 10 lots avec un budget inférieur à 15 000 €), la liste des documents est allégée.

**À vous de demander ces informations avec fermeté avant de vous engager.**

## QUI DEVRA PAYER LES APPELS DE FONDS TRAVAUX EN CAS D'UNE VENTE ?

Les appels de fonds travaux votés en assemblée générale sont dus par celui qui est copropriétaire au moment où ils sont à régler. Jusqu'à la date de la vente, ce sera donc le vendeur qui paiera si le syndic adresse des appels de charges travaux. Après la vente, ce sera l'acquéreur, devenu propriétaire, qui sera responsable des paiements si des appels de fonds travaux sont envoyés.

Il est cependant possible de prévoir une répartition différente et d'ajouter une clause particulière sur cette question dans le compromis et l'acte de vente quand vous signez chez le notaire. Attention, car le syndic n'a pas connaissance de votre accord privé.

# FICHE N°4

## LE SYNDIC



### Le syndic est le représentant du syndicat des copropriétaires (SDC) : Quelles sont ses missions ? Qui peut être syndic ?

Le syndic représente la copropriété. Il s'occupe de sa gestion administrative et financière, de son entretien et applique les décisions votées en assemblée générale (AG). **Chaque copropriété se doit d'avoir un syndic (professionnel ou bénévole).**

#### COMMENT LE SYNDIC EST-IL DÉSIGNÉ ?

**Le syndic est désigné en assemblée générale\* des copropriétaires** à la majorité absolue des voix composant le syndicat (majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965).

La mise en concurrence de plusieurs contrats de syndic est obligatoire sauf :

- Lorsque l'AG qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation du syndic décide de ne pas mettre en concurrence.
- Si la copropriété n'a pas de conseil syndical (CS).

À défaut de nomination par l'assemblée générale, le syndic est désigné par le président du tribunal. Ceci reste toutefois exceptionnel.

#### SYNDIC PROFESSIONNEL OU SYNDIC BÉNÉVOLE ?

Le **syndic professionnel** est soumis à une réglementation et à diverses obligations. La loi lui impose notamment de détenir une carte professionnelle, de justifier d'une garantie financière pour la gestion des fonds qu'il détient au nom de la copropriété, d'avoir une assurance responsabilité civile, etc. Il existe un contrôle de cette profession et les garanties citées sont protectrices pour les copropriétaires.

Le syndic professionnel est organisé et dispose de différents services pour gérer les situations variées rencontrées dans une copropriété : gestion des employés de l'immeuble, gestion des sinistres, gestion des impayés, gestion du quotidien.

Le **syndic bénévole** est obligatoirement un copropriétaire de l'immeuble. Il peut exercer ses fonctions à titre gratuit ou être rémunéré. Les tâches du syndic bénévole sont très importantes. Il doit être en capacité d'accorder le temps nécessaire à leur réalisation. Il a le même rôle qu'un syndic professionnel. Il accomplit les mêmes missions et sa responsabilité peut être engagée dans les mêmes conditions. Il est souvent préféré dans le cadre de la gestion de petite copropriété, car moins coûteux.

#### QUELLES SONT LES MISSIONS DU SYNDIC ?

Ses missions sont nombreuses. Il a notamment pour tâche de :

- Exécuter le règlement de copropriété et les décisions de l'AG.
- Gérer l'immeuble, veiller à sa conservation et son entretien et, en cas d'urgence (fuite dans une cave, problème d'eau chaude ou de chauffage), faire réaliser les travaux nécessaires.
- Établir, tenir à jour et mettre à disposition des copropriétaires un carnet d'entretien de l'immeuble (récapitulatif des contrats, des travaux réalisés, des procédures engagées) de l'immeuble.
- Informer les occupants des décisions prises par l'AG.
- Assurer la gestion comptable et financière du syndicat des copropriétaires (établissement du budget prévisionnel, ouverture d'un compte bancaire séparé, etc.).

**Bon à savoir** : la loi prévoit une comptabilité simplifiée pour les petites copropriétés de moins de 10 lots et dont le budget prévisionnel ne dépasse pas 15 000 €.

- Représenter le syndicat en justice.
- Détenir les archives du syndicat.

\* Voir Fiche 5

## FICHE N°4

# LE SYNDIC

**Le syndic est le représentant du syndicat des copropriétaires (SDC) :**  
**Quelles sont ses missions ? Qui peut être syndic ?**

### QUELLE RÉMUNÉRATION ?

La rémunération du syndic professionnel comme bénévole est fixée dans son contrat. Son montant est négocié en général par le conseil syndical préalablement à l'assemblée générale. Avant de choisir son syndic, il est donc important d'être très vigilant dans la lecture du contrat et notamment quant aux tarifs pratiqués.

### LA DÉMISSION DU SYNDIC

Le syndic peut mettre fin à sa mission en respectant un préavis de 3 mois.

### ET QUAND IL N'Y A PAS DE SYNDIC ?

Si l'assemblée générale ne parvient pas à se mettre d'accord pour nommer un syndic, c'est le tribunal de grande instance saisi sur signalement d'un ou plusieurs copropriétaires (donc avec une action via un avocat) qui en désignera un.

Dans tous les autres cas où il n'y a pas de syndic (il n'y en a jamais eu, démission, décès, par exemple) tout copropriétaire peut convoquer une assemblée générale pour en nommer un. Il est donc vivement conseillé de le faire et ne pas attendre l'étape suivante qui est la désignation d'un administrateur provisoire par le tribunal.

### POINTS DU CONTRAT DE SYNDIC AUXQUELS IL FAUT VEILLER AVANT DE SIGNER

*(depuis la création d'un contrat type par la LOI ALUR et fixé par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015)*

- La durée du contrat ou durée du mandat du syndic
- Les plages horaires des réunions
- Les plages horaires d'accueil
- Le nombre de réunions CS, de visites immeuble, d'assemblées...
- Les dispenses (elles sont au nombre de trois : l'ouverture d'un compte séparé pour les copropriétés de moins de 15 lots ; l'ouverture d'un intranet et l'externalisation des archives)

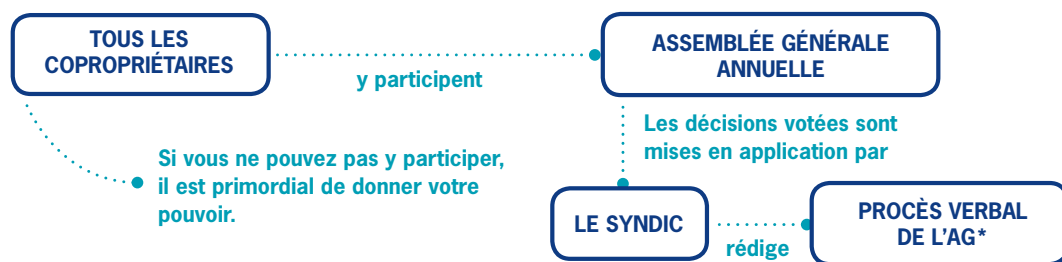
**Pour les 2 dernières dispenses, à vous de juger de l'utilité, mais nous vous rappelons l'absolue nécessité du compte séparé.**



# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, À QUOI ÇA SERT ?

**J'ai acheté récemment un appartement en copropriété.  
J'ai reçu une convocation à une réunion dans un mois.  
Est-il important d'y assister ?**

L'assemblée générale (AG) des copropriétaires est **la réunion où toutes les décisions qui concernent la vie de la copropriété sont prises. L'AG est souveraine.** C'est aussi le moment où le syndic rend compte de sa mission et fait le point sur la situation financière de l'immeuble.



## CONVOCAZIONE ET TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**L'assemblée générale ordinaire (AGO) se réunit une fois par an.** Si dans la même année une 2<sup>e</sup> assemblée est convoquée, celle-ci est dite assemblée générale extraordinaire.

### ENVOYÉE PAR LE SYNDIC

#### CONVOCAZIONE À L'AGO

Doit être reçue par tous les copropriétaires **21 jours avant la date** (contre signature, par lettre recommandée).

- Contient l'ordre du jour qui précise chacune des questions mises au vote (établi avec le conseil syndical).
- Contient les documents comptables.
- Contient le document pour le pouvoir\*.

Vous pouvez aussi, au cours de l'année, demander à inclure des résolutions à voter. **Le syndic est obligé d'inscrire votre résolution\* à l'ordre du jour\* si elle arrive avant l'envoi de la convocation et par lettre recommandée.** Si le syndic reçoit votre demande après l'envoi de la convocation, votre résolution sera incluse dans l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Il faut rédiger clairement le projet de résolution que vous envoyez par lettre recommandée. Soyez le plus clair possible et rappelez-vous qu'il doit pouvoir se voter « pour » ou « contre ».

À noter que la tenue de l'AG annuelle est incluse dans le forfait de votre syndic, mais uniquement dans le cadre d'une plage horaire prévue au contrat. Si elle se prolonge après l'horaire maximum fixé, le syndic demandera des honoraires supplémentaires.

## QUELLES MAJORITÉS SONT NÉCESSAIRES POUR ADOPTER LES DÉCISIONS ?

Le nombre de voix qui vous est attribué correspond à votre quote-part de parties communes (les tantièmes) indiquée dans votre acte de vente (vous le retrouvez aussi sur vos appels de charges trimestriels). Le choix des majorités se fait en fonction de l'importance des décisions à prendre.

### La majorité simple, dite de l'article 24 :

Pour les décisions relatives à la gestion courante de l'immeuble (règles d'organisation et de fonctionnement du conseil syndical, adoption du budget prévisionnel, travaux d'entretien...). On ne prend en compte **uniquement les voix de ceux qui sont présents ou représentés** (par des pouvoirs).

### La majorité absolue, dite de l'article 25 :

Pour les travaux d'amélioration ou certains actes ayant des conséquences sur la gestion de l'immeuble (installation de compteurs d'eau froide divisionnaires, suppression des vide-ordures, désignation du syndic, etc.).

Celle-ci est obtenue à **la majorité des voix de tous les copropriétaires qu'ils soient présents ou non.**

### La majorité double, dite de l'article 26 :

Pour les décisions importantes (modification du règlement de copropriété, etc.). Pour l'obtenir, il faut avoir **la majorité des copropriétaires en nombre et obtenir 2/3 des tantièmes.**

### L'unanimité :

Pour les décisions les plus lourdes (suppression du poste de gardien prévu par le règlement de copropriété, etc.).

## FICHE N°5

# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, À QUOI ÇA SERT ?

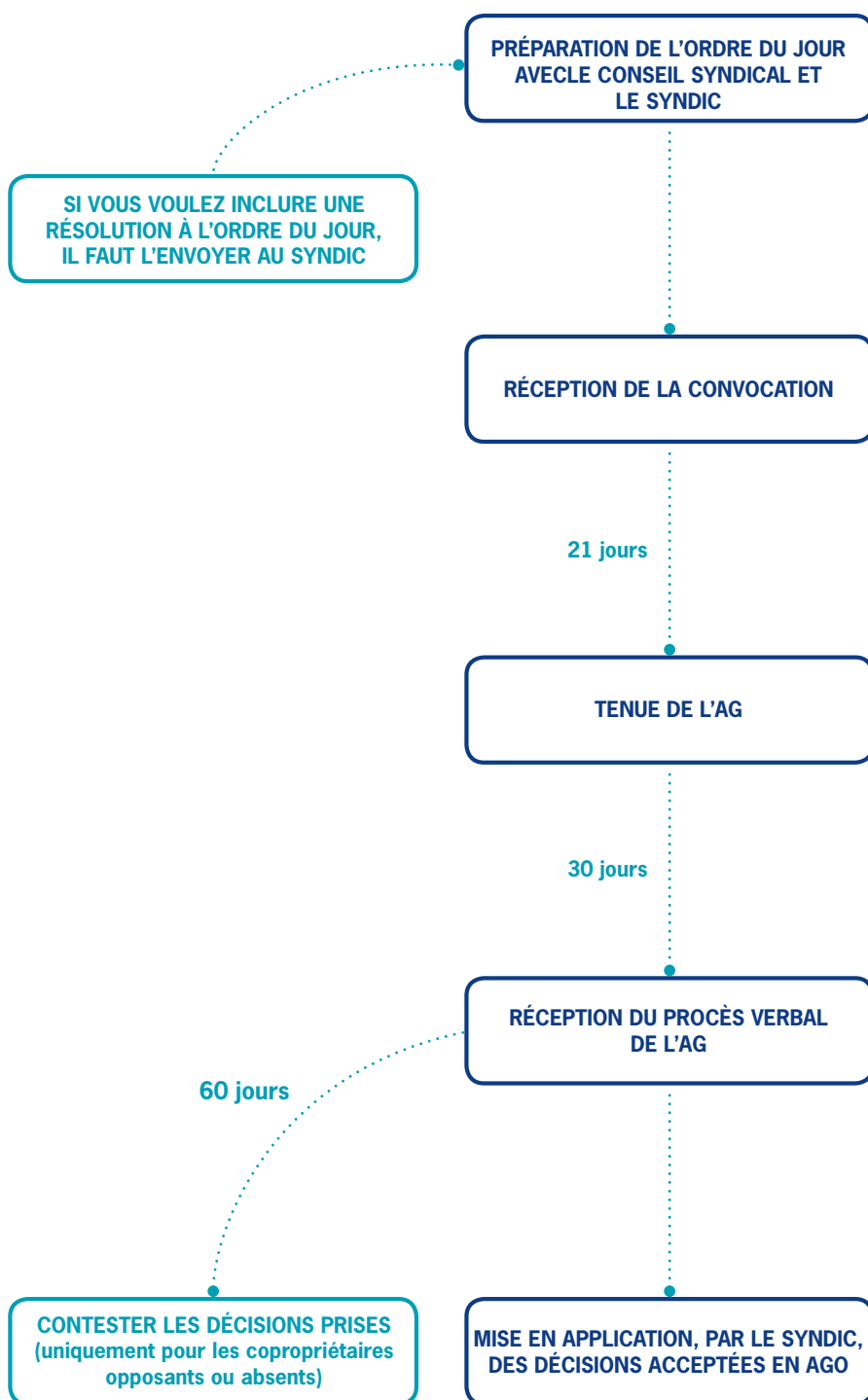
J'ai acheté récemment un appartement en copropriété. J'ai reçu une convocation à une réunion dans un mois. Est-il important d'y assister ?

### APRÈS L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Le syndic a un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale ordinaire (AGO) pour envoyer le procès-verbal (PV) de l'assemblée. Il s'agit d'un compte-rendu exhaustif qui récapitule les décisions votées lors de l'AGO.

- Le syndic le diffuse obligatoirement par lettre recommandée aux copropriétaires opposants qui ont voté contre la décision adoptée ou pour une résolution finalement rejetée par la majorité des copropriétaires.
- Ainsi qu'aux copropriétaires absents qui n'ont ni assisté à l'AG ni donné pouvoir de représentation.
- Ces copropriétaires opposants ou absents disposent alors d'un délai de 2 mois pour contester les **décisions prises**.
- Il peut diffuser en lettre simple aux autres copropriétaires.
- Le PV de l'AG est à conserver.

Toutes les décisions votées lors de l'AG doivent être mises en oeuvre par le syndic.



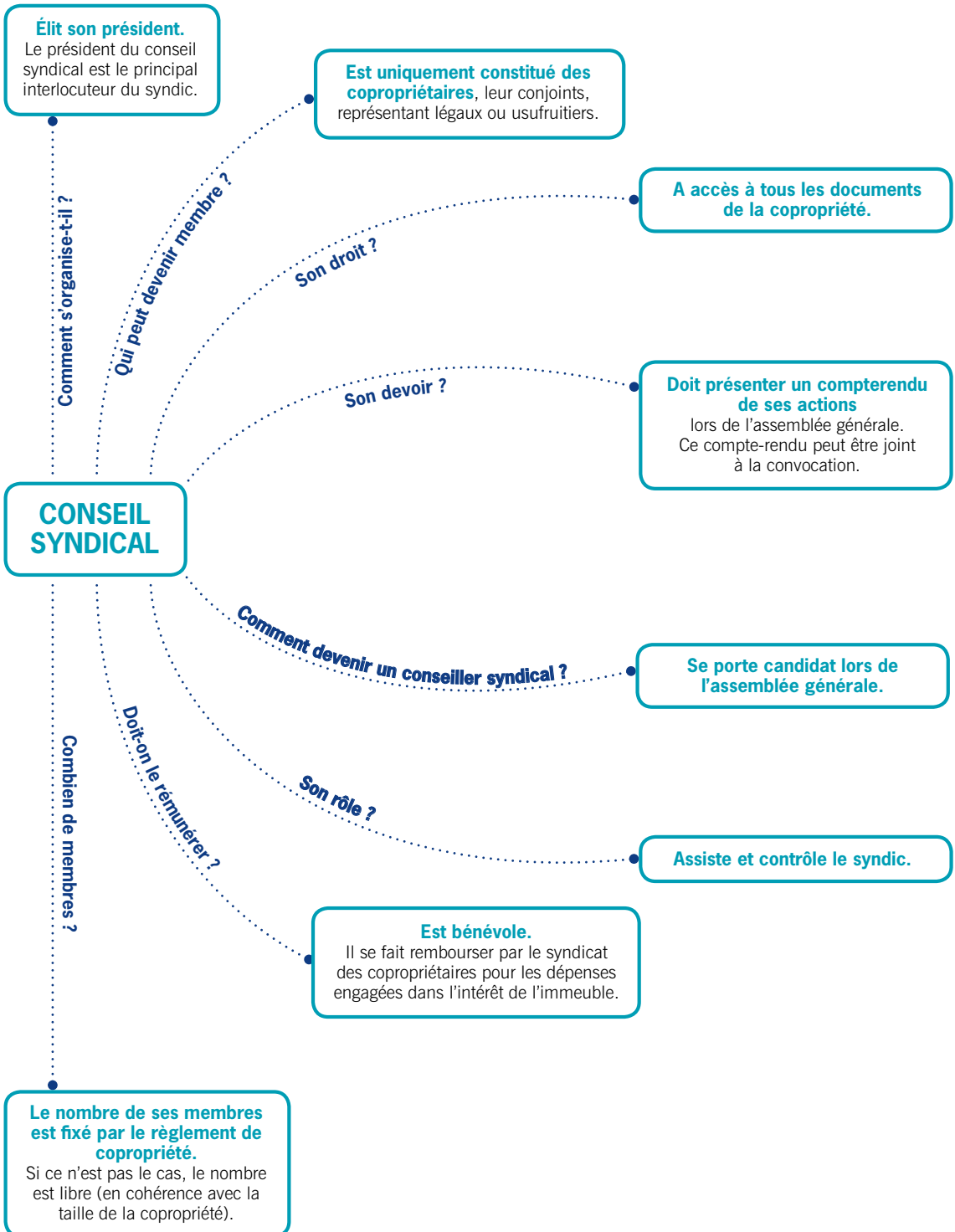
# LE CONSEIL SYNDICAL, UN ORGANE ESSENTIEL

Je suis copropriétaire depuis peu. On m'a sollicité pour devenir membre du conseil syndical. Qu'est-ce que cela implique ? Quel sera mon rôle ?

Le conseil syndical (CS) est un organe obligatoire prévu par la loi pour le bon fonctionnement de la copropriété.

Il est possible avec un vote d'assemblée pris à la majorité de l'article 26 de ne pas en constituer, mais ce cas est rare. Ce vote est par ailleurs difficile à obtenir et se priver d'un CS serait très risqué.

**Le CS a une importance clef car il assiste le syndic et contrôle sa gestion.**



Retrouvez les définitions des mots avec un astérisque.

## APPEL DE CHARGES/DE FONDS

Sommes appelées par le syndic à l'ensemble des copropriétaires, habituellement sur un rythme trimestriel.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (AG)

Réunion annuelle rassemblant tous les copropriétaires pour prendre les décisions importantes concernant la copropriété.

## BUDGET PRÉVISIONNEL

Somme votée chaque année lors de l'assemblée générale qui doit pouvoir couvrir toutes les dépenses courantes de la copropriété pour l'année à venir.

## CHARGES

Tous les frais générés par la copropriété, supportés par les copropriétaires.

## CLEF DE RÉPARTITION

Règle comptable appliquée pour déterminer le montant des provisions de charges courantes et spéciales dont doit s'acquitter chaque copropriétaire.

## CONSEIL SYNDICAL

Copropriétaires élus en assemblée générale. Contrôle et assiste le syndic dans la gestion de l'immeuble.

## COPROPRIÉTÉ

L'organisation d'un immeuble ou groupe d'immeubles/maisons dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes.

## ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Document faisant partie du règlement de copropriété qui décrit les parties privatives de chaque lot de copropriété et les quotes-parts des parties communes.

## LOT

Représente la partie privative et la quote-part de parties communes détenues par un copropriétaire.

## ORDRE DU JOUR DE L'AG

Fixé avant l'assemblée générale, il récapitule l'ensemble des questions, sous forme de résolutions, qui seront soumises au vote pendant l'assemblée générale.

## PARTIES COMMUNES

Les parties des bâtiments et/ou terrains affectées à l'usage de plusieurs copropriétaires.

## PARTIES PRIVATIVES

Les parties des bâtiments et/ou terrains affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

## POUVOIR

Document permettant de désigner une personne pour voter à sa place lors de l'assemblée générale dans le cas où vous ne pourriez pas y assister.

## PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Compte-rendu des décisions votées lors de l'assemblée générale.

## QUOTE-PART

La part de la copropriété possédée par chaque copropriétaire. Celle-ci est exprimée en tantièmes.

## RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Document qui définit les règles de fonctionnement de la copropriété et précise les droits et obligations des copropriétaires.

## RÉSOLUTION

Décision prise en assemblée générale.

## SYNDIC

Mandataire du syndicat des copropriétaires. Il est le gestionnaire de la copropriété et il représente celle-ci vis-à-vis des tiers.

## SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

L'ensemble des copropriétaires.

## TANTIÈMES/MILLIÈMES

Part de la copropriété possédée par chacun des copropriétaires.

# LIENS UTILES

Pour aller plus loin...

## SUR LE FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

**ARC, Association des Responsables de la Copropriété :**

<https://arc-copro.fr/>

**Légifrance :**

<https://www.legifrance.gouv.fr/>

**Loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété :**

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256&dateTexte=20080619>

**Loi ALUR du 24 mars 2014 :**

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028772256&categorieLien=id>

**Loi ELAN du 23 novembre 2018 :**

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000037639478&categorieLien=id>

**Ordonnance du 30 octobre 2019 :**

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000039295537>

**Anil, Agence Nationale de l'Information sur le Logement :**

**Décret du 2 juillet 2020 :**

<https://www.anil.org/aj-reforme-droit-copropriete-mesures-reglementaires/>

**Loi du 22 août 2021 dite «Climat et résilience»- création d'un carnet d'information du logement (CIL) :**

<https://www.anil.org/aj-carnet-dinformation-du-logement/>

**Plate-forme «Service-public.fr», site officiel de l'Administration Française :**

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N19808>

**Le Particulier du Figaro :**

<http://leparticulier.lefigaro.fr>

## SUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ

**ANAH, Agence Nationale de l'Habitat :**

<https://www.anah.fr/>

**France Rénov': le bon réflexe pour rénover son logement :**

<https://france-renov.gouv.fr/>

**ADEME, Agence de la Transition Écologique :**

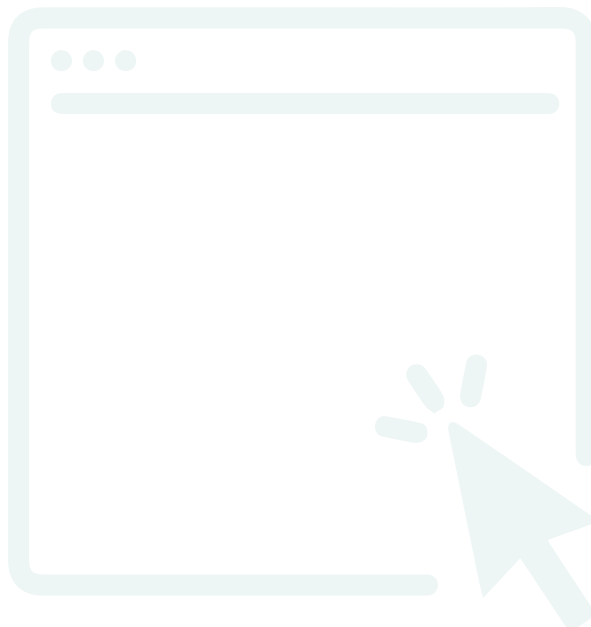
<https://www.ademe.fr/>

**Plateforme d'accompagnement des copropriétés dédiée à l'éco-rénovation :**

<https://www.coachcopro.com/>

**Compagnie des Architectes de Copropriété :**

<https://www.archicopro.com/>



# FICHE CONTACT



J'ai des questions, où puis-je me renseigner ?

## QUESTIONS SUR LES TRAVAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE :

**Permanence Info Energie communale gratuite animée par l'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC - MVE)**

En Mairie - salle des élus, 3 place François Mitterrand - 93190 Livry-Gargan.

Sur rendez-vous au 01 42 87 99 44, chaque 4<sup>e</sup> mardi du mois de 9h30 à 12h30.

## QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE :

**Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) de Seine-Saint-Denis**

6/8 rue Gaston Lauriau - 93100 Montreuil - 0820 16 93 93 (0,12 € TTC/min)

Email : [adil93@wanadoo.fr](mailto:adil93@wanadoo.fr)

## CONTACTEZ-NOUS

Grand Paris Grand Est  
11, boulevard du Mont d'Est  
93160 Noisy-le-Grand  
01 41 70 39 10



[grandparisgrandest.fr](http://grandparisgrandest.fr)

