

LES REGLES GENERALES DE LA COPROPRIETE

DEFINITIONS

LA COPROPRIETE

La copropriété est l'organisation de l'ensemble immobilier répartie en lot. Cette forme existe dès lors que l'immeuble est divisé entre 2 propriétaires.

Le lot de copropriété est composé de manière indissociable

- *d'un élément privatif réservé à l'usage exclusif d'un copropriétaire*
- *d'une quote-part indivise des parties communes de l'immeuble*

Les parties privatives et collectives sont régies par le règlement de copropriété.

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Le syndicat des copropriétaires est composé de l'ensemble des copropriétaires d'un bien immobilier.

Ce syndicat des copropriétaires a :

- Une personnalité civile propre et distincte de celle de chaque copropriétaire
- Pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes et des équipements communs.

L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

C'est l'organe de discussion et de décision du syndicat des copropriétaires.

La réunion d'Assemblée Générale peut être à l'initiative du syndic, du conseil syndical, voir sous certaines conditions d'un ou plusieurs copropriétaires.

Elle doit être organisée au moins une fois par an. Il arrive quelque fois que le syndicat des copropriétaires soit convoqué à une Assemblée Générale Spéciale si nécessaire.

La convocation

Elle doit être présentée par le syndic au moins 21 jours avant la tenue de l'Assemblée Générale. Elle est adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à tous les copropriétaires.

Elle doit préciser le lieu, le jour et l'heure de l'Assemblée Générale ainsi que l'ordre du jour et les modalités de consultation des justificatifs de charges avant la tenue de l'assemblée générale.

Le déroulement de l'Assemblée Générale

Après signature d'une feuille de présence qui doit indiquer le nom et domicile de chaque copropriétaire ainsi que le nombre de voix dont il dispose.

En début de séance un Président, un scrutateur et un secrétaire sont désignés parmi les copropriétaires. Le syndic, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale, assure le secrétariat de la séance.

Les copropriétaires peuvent ensuite délibérer et procéder au vote de chaque point de l'ordre du jour.

Les modalités de vote

- **majorité simple** : majorité des tantièmes présents et représentés (acte d'administration courante, travaux d'entretien et de conservation)
- **majorité absolue** : majorité de tous les tantièmes (nomination du syndic et des membres du conseil syndical, travaux d'installation d'antennes collectives, etc.)
- **double majorité** : majorité des copropriétaires en nombre représentant 2/3 des tantièmes (vente de parties communes, travaux d'amélioration, etc.)

Le compte rendu d'Assemblée Générale des copropriétaires

Un procès-verbal des décisions prises en Assemblée Générale est établi en fin de séance.

Une copie de ce procès-verbal est envoyée à chaque copropriétaire dans un délai de 2 mois.

LE SYNDIC DE COPROPRIETE

Personne physique ou morale désignée par l'Assemblée Générale des copropriétaires à la majorité absolue des voix.

Il est élu pour une durée ne pouvant excéder 3 ANS.

Il ne peut être révoqué en cours de mandat que pour faute grave avérée.

Le syndic a trois missions :

- *Il exécute les décisions de l'assemblée générale et les dispositions du règlement de copropriété*
- *Il administre la copropriété (gestion de l'immeuble et des équipements, gestion comptable, conclusion des contrats d'entretien, etc.)*
- *Il représente le syndicat des copropriétaires dans les actes de la vie civile et en justice.*

LE CONSEIL SYNDICAL

C'est l'organe de liaison entre les copropriétaires et le syndic. Sa mission est d'assister le syndic et de contrôler la gestion. Ses membres sont choisis parmi les copropriétaires, leur conjoint ou leurs représentants légaux et sont élus par l'assemblée générale. Il doit obligatoirement donner un avis sur des marchés ou contrats dépassant un montant fixé par l'assemblée générale.

LES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Le règlement de copropriété définit les Parties Communes et les Parties Privatives ainsi que les droits des copropriétaires.

Les Parties Communes

Les Parties Communes sont communes à tous les copropriétaires.

Le règlement de copropriété détermine les parties communes et les droits des copropriétaires.

Sont considérées par exemple comme parties communes :

- Le gros œuvre des bâtiments comme la toiture, les fondations, les façades...
- Les cours, parcs, jardins et voies d'accès.
- Les accès aux bâtiments
- L'équipement commun comme les ascenseurs, les compteurs, les installations de chauffage, les canalisations d'évacuation d'eau...

Les Parties Privatives

Les Parties Privatives sont constituées par les locaux, les espaces et éléments qui sont compris dans un local privatif et qui sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

ATTENTION certaines parties peuvent être considérées comme une partie commune par le règlement de copropriété bien que se trouvant dans le local privatif (murs porteurs, planchers, canalisations...)

LE REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlement de copropriété est un document écrit de référence pour l'ensemble de la copropriété qui doit être remis à chaque copropriétaire par le notaire lors de l'acquisition.

Il détermine entre autre :

- Les droits et devoirs des résidents
- Les caractéristiques et l'usage des parties communes et privatives
- La désignation des lots composant la copropriété
- La répartition des charges

Droits et obligations du copropriétaire

DROITS

Sur les parties privatives : chaque copropriétaire dispose de celles-ci, en use et en jouit librement sous deux conditions :

- Ne pas porter atteinte à la destination et à la solidité de l'immeuble,
- Ne pas nuire à la tranquillité et aux droits des autres copropriétaires.

Sur les parties communes : celles-ci, propriété indivise de tous les copropriétaires, sont affectées à l'usage de tous. Chaque copropriétaire en use et en jouit librement sous la condition de ne porter ni atteinte ni à la destination de l'immeuble, ni aux droits des copropriétaires.

OBLIGATIONS

Obligation de respecter le règlement de copropriété :

Si l'un des copropriétaires ne respecte pas ce règlement de copropriété malgré les rappels du syndic, le copropriétaire pourra être saisi par le Tribunal de Grand Instance

Obligation de contribuer aux charges de la copropriété :

- **charges générales** : elles sont relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.
- **autres charges** : elles recouvrent les dépenses entraînées par les services collectifs et les équipements communs.

Deux ou trois choses à savoir sur la vie en copropriété

Nous vous rappelons ici quelques règles simples dont le respect permet de maintenir la meilleure cohabitation possible entre les occupants de votre résidence.

Fenêtres, balcons et terrasses,

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons et loggias. Aucun objet ne doit être déposé sur le bord des fenêtres. Les bacs et pots de fleurs doivent être fermement assujettis et reposer sur des dessous étanches.

Pour l'harmonie de la copropriété les objets dépassants la hauteur des gardes corps ne doivent pas être entreposés sur les balcons et terrasses.

Ordures ménagères et encombrants

Il est impératif d'emballer les déchets avant de les jeter dans les conteneurs à ordures ménagères.

Les encombrants (cartons, meubles, objets volumineux...) ne doivent pas être laissés dans les parties communes. Des services sont à votre disposition pour les débarrasser.

Les animaux

Les animaux domestiques ne doivent pas être bruyants. Veillez également à ce qu'ils ne détériorent pas les parties communes, intérieures et extérieures, de votre résidence.

Les parties communes de l'immeuble doivent rester libres d'accès et de circulation. Il est interdit d'y entreposer des objets encombrants, tels que vélos, matelas, meubles etc.