

LE GUIDE DU COPROPRIÉTAIRE

Édition 2024



EDITO

Chères copropriétaires, chers copropriétaires,

Je suis ravie de vous présenter ce guide pratique, spécialement conçu pour vous, copropriétaires de Bordeaux Métropole. Ce document est destiné à vous accompagner dans la gestion quotidienne de votre copropriété, un sujet qui peut parfois sembler complexe mais qui est essentiel pour le bien-être collectif, l'entretien de votre patrimoine et la qualité de vie au sein de nos quartiers.

Les copropriétés jouent un rôle clé dans la vie urbaine et sont un pilier de la densité résidentielle de notre métropole.

En tant que copropriétaires, vous êtes au cœur des défis liés à l'habitat durable, à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments, et à la préservation de la qualité de vie dans nos environnements partagés.

Ce guide se veut un outil d'information, mais aussi de facilitation. Il répond aux questions fréquentes et vous éclaire sur vos droits et devoirs, les obligations légales ainsi que les bonnes pratiques à adopter pour améliorer la gestion de votre copropriété.

Ensemble, nous avons la responsabilité d'agir en faveur d'un habitat plus durable, solidaire et adapté aux enjeux de demain. Les copropriétés, par leur modèle collectif, offrent des opportunités uniques pour favoriser les initiatives écologiques et solidaires.

Je tiens à remercier tous les acteurs qui se mobilisent au quotidien pour accompagner les copropriétaires dans leurs démarches et qui contribuent à faire de nos copropriétés des espaces de vie modernes, respectueux de l'environnement et agréables à vivre.

Je vous souhaite une bonne lecture de ce guide et beaucoup de succès dans la gestion de vos projets immobiliers.

Christine Bost

Présidente de Bordeaux Métropole

SOMMAIRE

GÉNÉRALITÉS	4
De quoi parle-t-on.....	4
Qu'est-ce qu'une copropriété ?	4
C'est quoi être copropriétaire ?	4
Quels sont les textes qui régissent le fonctionnement d'une copropriété ?	4
Qu'est-ce que les millièmes ou tantièmes de copropriété ?	5
Quelle différence entre copropriétaire et locataire ?	5
Une partie des logements de mon immeuble sont du logement social : suis-je en copropriété ?	5
Qu'est-ce que le registre national des copropriétés ?	5
Les acteurs de ma copropriété	6
Le syndicat de copropriétaires	6
Le syndic	6
Le conseil syndical	7
L'assemblée générale	9
Les charges de copropriété ?	12
Les types de charges.....	12
Le budget prévisionnel	13
Qu'est-ce qu'une régularisation ?	13
Comment régler mes charges ?	14
Et si je ne paie pas mes charges ?	14

CAS PARTICULIERS	15
J'habite une copropriété neuve.....	15
La première AG.....	15
Les garanties et réserves	15
J'habite une petite copropriété.....	16
Moins de 5 logements	16
À deux propriétaires	17
J'habite une copropriété incluse dans une ASL.....	18
J'habite une copropriété composée de maisons.....	19
Glossaire.....	20
Contacts utiles	23

GÉNÉRALITÉS

DE QUOI PARLE-T-ON

Qu'est-ce qu'une copropriété ?

La copropriété s'entend de tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes. Il s'agit donc d'une propriété partagée entre d'une part vos parties privatives dont vous avez l'usage exclusif appelées lots (votre logement, garage, cellier...) et d'autre part, les parties communes de l'immeuble qui sont partagées entre l'ensemble des copropriétaires (paliers, halls d'entrée, souterrain...)

C'est quoi être copropriétaire ?

En tant que propriétaire d'un logement, vous êtes :

- Propriétaire de parties privatives : votre logement, votre cave et votre place de parking...
- Copropriétaire d'une partie des parties communes : toiture, charpente, cage d'escalier, espaces extérieur et d'équipements communs (ascenseurs, boîtes aux lettres...).



Quels sont les textes qui régissent le fonctionnement d'une copropriété ?

• **La loi et les décrets** : La copropriété est réglementée par la loi du 10 juillet 1965 et son décret du 17 mars 1967. Ces documents juridiques régissent l'ensemble du fonctionnement des copropriétés en France. D'autres lois sont venues renforcer le droit de la copropriété. On peut notamment citer la loi ALUR du 24 mars 2014, la Loi ELAN du 28 novembre 2018, l'Ordonnance du 30 octobre 2019, la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 ou encore la loi « habitat dégradé » du 9 avril 2024. Chacune de ces lois est venue apporter des nouveautés dans le fonctionnement des copropriétés. On peut notamment citer l'obligation pour les copropriétés de réaliser

Plan pluriannuel de Travaux (PPT) ainsi qu'un Diagnostic de performance Énergique collectif (DPE) instaurée par la Loi Climat et Résilience.

Le règlement de copropriété : chaque copropriété dispose d'un **règlement de copropriété**. Il est obligatoire et doit vous être transmis par le notaire lorsque vous achetez votre logement. Il permet de définir les parties communes et les parties privatives. Il fixe les règles de fonctionnement de la copropriété. Il précise également la répartition des charges entre chacun des copropriétaires selon le nombre de « tantièmes » ou « millièmes » que chacun possède.

Qu'est-ce que les millièmes ou tantièmes de copropriété ?

Les millièmes de copropriété correspondent à la proportion de la copropriété que possède chaque copropriétaire en fonction de l'importance de son bien privatif (consistance, situation et surtout superficie).

Les millièmes aussi appelés tantièmes, ou encore quote-part de parties communes sont très importants en copropriété. Ils déterminent deux choses :

- Le poids de votre vote en assemblée générale : plus vous disposez de millièmes et plus votre voix aura de l'importance dans la prise de décision
- Votre niveau de participation aux charges : de la même manière, votre participation aux charges de copropriété sera proportionnelle aux nombres de tantièmes dont vous disposez.

Quelle différence entre copropriétaire et locataire ?

C'est la nature de vos charges qui change :

- Les charges des locataires ne concernent que des charges de copropriété liées aux services dont l'occupant de l'appartement bénéficie (eau, gaz, électricité, ménage...), que le bailleur répercute sur le locataire.
- En tant que copropriétaire, vous devez participer à l'ensemble des charges liées à la conservation et à l'entretien de votre copropriété.

Lorsque je suis locataire, mes charges sont intégrées dans mon loyer. A l'inverse, en tant que copropriétaire je reçois v v chaque trimestre un appel de fonds du syndic pour le paiement desdites charges.

Une partie des logements de mon immeuble sont du logement social : suis-je en copropriété ?

Qu'il s'agisse de propriétaires physiques ou de personnes morales comme un bailleur social, dès lors qu'il existe plusieurs propriétaires au sein d'un immeuble, vous êtes en copropriété ! Ainsi, une copropriété peut être composée d'une partie de logements appartenant à des propriétaires privés et une partie de logement sociaux qui appartiennent à un organisme HLM. Le bailleur social sera alors copropriétaire au sein de la résidence comme n'importe quel propriétaire.

Qu'est-ce que le registre national des copropriétés ?

Depuis le 31 décembre 2018 toutes les copropriétés doivent être immatriculées au registre national des copropriétés (RNC). Une mise à jour annuelle doit ensuite être réalisée par les syndicats suite de l'approbation des comptes chaque année.

Sans immatriculation il n'est pas possible pour une copropriété de solliciter des subventions auprès de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et des collectivités locales dans le cadre d'un projet de rénovation énergétique. De plus, il n'est pas possible pour un propriétaire de vendre son bien au sein de la copropriété

LES ACTEURS DE LA COPROPRIÉTÉ

Pour fonctionner normalement, une copropriété dispose de trois organes de gestion dont les rôles se complètent : le syndicat des copropriétaires (SDC), le syndic et le conseil syndical (CS).

Le syndicat des copropriétaires

Dans un immeuble, **l'ensemble des copropriétaires forme automatiquement** et sans aucune formalité le syndicat des copropriétaires. Dès votre achat et quelque soit la nature du lot acheté (cave, logement, parking...) vous en faites donc partie quelque soit votre statut (occupant, bailleur, résidence secondaire...).

Il s'agit de la personne morale de la copropriété responsable de sa conservation et de son entretien. A ce titre, il est doté d'une personnalité juridique qui peut lui permettre d'agir directement en justice pour défendre ses intérêts (contre un débiteur, un fournisseur...). Il est aussi présent pour faire respecter le règlement de copropriété. Le syndicat des copropriétaires se réunit au moins une fois par en en Assemblée Générale, instance décisionnelle de la copropriété pour valider le budget annuel et les comptes, désigner le syndic et le conseil syndical.

Le syndic

Le syndic est le mandataire du syndicat des copropriétaires. Il est son représentant légal mais n'est pas « l'employé » de la copropriété. Dans la pratique, son gestionnaire représente la copropriété vis-à-vis des tiers.

Le syndic :

- Administre la copropriété, pourvoit à sa conservation, son entretien et son amélioration avec tenue à jour du carnet d'entretien obligatoire.
- Elabore le budget prévisionnel, assure le recouvrement des charges auprès des copropriétaires, paye les fournisseurs et plus généralement tient la comptabilité de la copropriété.
- Gère le personnel de la copropriété (gardien).
- Convoque et fait appliquer les décisions prises en assemblée générale.
- Fait respecter le règlement de copropriété.
- Représente en justice le syndicat des copropriétaires le cas échéant.
- Immatricule la copropriété.
- Ouvre un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires.
- Est garant des archives de la copropriété (sauf si une décision est prise par l'assemblée générale d'externaliser ce service).

Le syndic doit être désigné en assemblée générale pour une durée au choix d'un à trois ans renouvelables quelque soit le type de syndic défini.

La loi ALUR a réglementé le contenu des contrats de syndic avec la création **d'un contrat type** qui comprend une rémunération forfaitaire pour les actes de gestion courante. Cette uniformisation vise à faciliter les comparaisons entre plusieurs offres pour une prestation qui doit être mise en concurrence par le conseil syndical à la fin de chaque mandat.

Le syndic peut être au choix professionnel, bénévole ou coopératif.

Le syndic professionnel a plusieurs obligations définies par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 parmi lesquelles : justifier d'une garantie financière suffisante destinée à assurer à la copropriété le remboursement de ses fonds en cas de faillite ; disposer d'une assurance responsabilité civile professionnelle et posséder une carte professionnelle de gestion immobilière.

L'avantage de ce mode de gestion est de bénéficier d'un accompagnement d'un vrai professionnel avec de nombreuses compétences en interne.

Quel que soit le mode de gestion choisi, la copropriété doit disposer d'un compte bancaire séparé et doit être immatriculé au registre national des copropriétés.

L'activité du syndic est complémentaire de celle du conseil syndical qui l'assiste et contrôle son activité.

Syndic bénévole et syndicat coopératif

D'autres types de syndic que la gestion professionnelle existent en copropriété et semblent davantage adaptés à de petites copropriétés parmi lesquelles :

Le syndic bénévole : copropriétaire bénévole qui assure la fonction de syndic. Il possède des missions similaires à celles d'un syndic professionnel à ceci près qu'il représente la copropriété gratuitement (possible indemnisation cependant sur la base d'un contrat). Il est vivement conseillé de souscrire une assurance responsabilité civile pour cette activité.

L'avantage de ce mode de gestion est la proximité et le coût davantage adapté à de petites copropriétés à condition d'avoir de bonnes connaissances comptables, juridiques et techniques. Adhérer à une association de copropriétaires ou se documenter peut permettre de tendre vers ce prérequis.

Le syndicat coopératif est davantage un mode de gestion collégial via le conseil syndical (si pas de conseil syndical dans le cas de petites copropriétés, il est possible de nommer un syndic coopératif parmi les copropriétaires). Sa nomination doit également se faire en assemblée générale. Le syndic élu au sein d'un syndicat coopératif ne peut pas être rémunéré si ce n'est pour le remboursement des frais de copropriété (photocopies...). Certaines compétences comme la gestion comptable peuvent être externalisées à condition de le valider en assemblée générale.

Ce mode de gestion peut être avantageux avec un conseil syndical fort qui possède une bonne entente. Un président doit être nommé pour représenter le syndic et il est aussi recommandé de nommer un Vice-président.

Le conseil syndical

Le conseil syndical est un organe indispensable au bon fonctionnement de la copropriété. Il assure la liaison entre les volontés des copropriétaires et le syndic qui les exécute.

Une copropriété ne peut pas fonctionner correctement sans son conseil syndical qui est le véritable moteur de la vie de la résidence.

Le conseil syndical

- Contrôle la bonne gestion du syndic (il est légitime à lui demander une copie de tout document lié à la copropriété) avec un droit de regard permanent sur les comptes.
- Est obligatoirement consulté par le syndic lors de signatures de contrats ou marchés dont le plafond est défini en assemblée générale ou lors de travaux d'urgence.
- Peut-être mandaté en assemblée générale pour un objet précis comme le choix d'une entreprise pour des travaux dont le coût maximum a été préalablement voté.
- Établit l'ordre du jour de chaque assemblée générale et procède au contrôle des comptes à chaque fin d'exercice comptable en élaborant conjointement avec le syndic le budget prévisionnel.
- Il rend compte chaque année en assemblée générale de l'exécution de sa mission sous la forme d'un rapport moral (si écrit, il sera joint à la convocation de l'assemblée générale).
- Ses membres ont l'obligation d'élire un président. Ce sont les membres du conseil syndical qui désigne un de leurs membres à ce poste et non l'assemblée générale.
- Ses missions se basent sur le volontariat et ne sont pas rémunérés. Seules ses dépenses de fonctionnement (timbres, frais de déplacement...) peuvent être remboursés sur présentation de justificatifs.

Le conseil syndical peut aussi demander au syndic par lettre avec accusé de réception la convocation d'une assemblée générale. En cas de refus ou silence du syndic, le président du conseil syndical est habilité à convoquer lui-même une assemblée générale.

Le Président peut aussi engager une action en justice au nom de la copropriété contre l'ancien syndic pour récupérer des fonds ou des archives en cas de différent.

Le conseil syndical peut se faire assister de toute personne physique ou morale de son choix (contrôleur de compte, avocat...) pour assurer convenablement sa mission. Ces dépenses doivent être incluses au budget des dépenses mais ne nécessitent pas un vote spécifique en assemblée générale.

- Le conseil syndical est libre de se réunir quand il le souhaite sans formalisme particulier.

Les membres du conseil syndical

Tout copropriétaire peut faire partie du conseil syndical à l'exception d'un copropriétaire lié au syndic (conjoint, ascendant-descendant, salariés...). Les locataires ne peuvent pas en faire partie. Ses membres sont désignés sur candidature directement en assemblée générale pour une durée d'un à trois ans renouvelables. Chaque membre doit être élu individuellement sauf unanimité sur l'ensemble des noms.

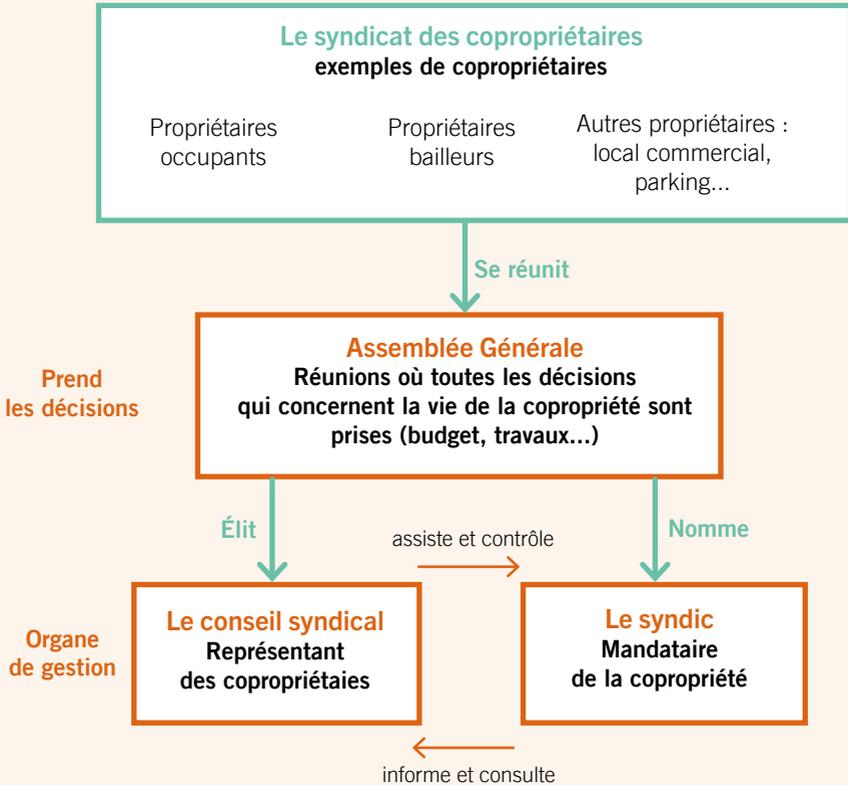
Les ascendants et descendants d'un copropriétaires peuvent intégrer le CS s'ils sont élus en AG.

Des règles de fonctionnement d'un conseil syndical peuvent être prévues directement dans le règlement de copropriété. Si rien n'est prévu, il est conseillé d'en voter directement en assemblée générale pour assurer le bon fonctionnement (répartition des rôles, rédaction de compte-rendu, modalités de prises de décision...).

Il n'y a pas de compétence technique particulière pour en faire partie.

La bonne volonté et l'intérêt général doivent guider les choix des membres du CS afin d'assurer la pérennité de l'immeuble.

ORGANIGRAMME TYPE D'UNE COPROPRIÉTÉ



LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'assemblée générale (AG) est l'organe de décision de la copropriété et réunit l'ensemble des copropriétaires.

Ses délibérations portent sur :

- L'approbation des comptes annuels (à faire légalement 6 mois au plus tard après la fin de l'exercice comptable) ;
- Le vote du budget prévisionnel du prochain exercice comptable ;
- L'élection du conseil syndical et nomination du syndic ;
- Le vote de travaux exceptionnels ;
- Les modifications du règlement de copropriété ;
- Les décisions d'engager des procédures judiciaires (pour les saisies immobilières notamment).

De principe, seule une AG ordinaire est tenue chaque année. Mais des AG extraordinaires peuvent être convoquées pour des motifs qui ne peuvent pas attendre (travaux, procédures...).

La convocation de l'AG est faite par lettre recommandée avec accusé de réception, en main propre ou par lettre recommandée électronique à tous les copropriétaires 21 jours francs avant la date de l'AG. L'ordre du jour est établi par le syndic en concertation avec le conseil syndical.

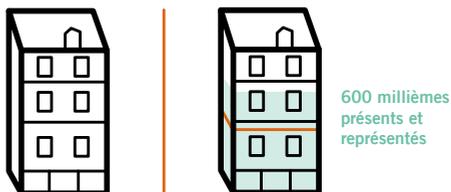
L'AG ne se positionnera que sur les résolutions inscrites à l'ordre du jour.

Chaque copropriétaire peut y faire inscrire une question par lettre recommandée en l'adressant suffisamment en amont au syndic.

Il existe différentes majorités de vote pour chacune des résolutions de l'ordre du jour : plus la décision implique un changement ou une décision importante et plus la majorité nécessaire est forte.

Article 24 : Majorité simple

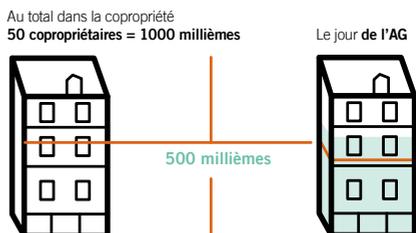
Majorité des voix (millièmes) exprimées des copropriétaires présents ou représentés



Majorité ART 24 : Plus de la moitié des millièmes présents et représentés = 301 millièmes min. (on ne tient pas compte des abstentions).

Article 25 : Majorité absolue

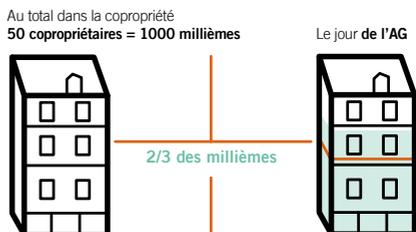
Majorité du total des millièmes de la copropriété (voix des copropriétaires présents ou non)



Majorité ART 25 :
Plus de la moitié des millièmes TOTAUX = 501 millièmes min.

Article 26 : Double majorité

Au moins 50% des copropriétaires (présents, représentés, absents) + 2/3 des millièmes sur le total de la copropriété



26 copropriétaires + 667 millièmes = **Vote ART 26.**



SYNTHÈSE DES MAJORITÉS SELON LES DÉCISIONS

- **Modification de la répartition des charges** (sauf exceptions) ou vente des PC dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble
- Acquisition ou vente **une partie commune**
- Installation de dispositifs **de fermeture de l'immeuble**
- **Suppression du poste de gardien**
- Modification du RDC
- Délégations de décision ou de pouvoir
- **Désignation du syndic et du conseil syndical**
- Autorisation donnée à un copropriétaire de réaliser des travaux impactant les PC + modification des charges conséquentes
- **Travaux PC non nécessaires à la conservation de l'immeuble**
- Travaux privatifs d'intérêt collectif
- Travaux d'amélioration énergétique
- **Individualisation des contrats/compteurs d'eau**
- **Travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble** (donc insalubrité et péril) :
 - Engagement du diagnostic technique global d'un plan pluri-annuel de Travaux ou d'un DPE collectif
- **Approbation du budget**
- **Autorisation donnée au syndic d'agir en justice**

Les prises de décisions essentielles au bon fonctionnement de la copropriété se font à des majorités qui nécessitent une bonne mobilisation en assemblée générale. C'est l'occasion offerte à chaque copropriétaire de faire entendre sa voix.

Dans certains cas ; si la majorité n'est pas suffisante, une nouvelle AG devra être convoquée ce qui engendrera des frais supplémentaires pour la copropriété. Il est donc primordial que chaque copropriétaire puisse faire entendre sa voix.

En cas d'indisponibilité à la date de l'AG, il est conseillé de se faire représenter

par une personne de votre choix membre ou non de la copropriété (sauf le syndic, le gardien ou toute personne apparentée). Elle va ainsi voter pour vous selon les décisions que vous lui avez communiquées. Pour ce faire, il vous suffit de compléter le pouvoir qui figure dans la convocation et de le renvoyer au syndic suffisamment en amont.

À noter que la loi ELAN a rendu possible l'organisation d'AG par visioconférence, audioconférence ou en vote

par correspondance depuis juin 2020 selon des modalités rendues plus facilement possibles du fait de la crise sanitaire liée au Covid-19.

À l'issue de l'AG, un procès-verbal (PV) est rédigé avec le détail de l'ensemble des résolutions votées ; le résultat de chaque vote ; le nom des votants, opposants, abstentionnistes et de ses tantièmes. Le PV doit être notifié par le syndic dans le mois qui suit l'AG. Chaque copropriétaire dispose ensuite de 2 mois pour le contester. Au-delà de cette période, les décisions deviennent définitives.

Vote par correspondance

Démocratisé par la crise sanitaire, ce nouveau mode de participation modernise la tenue des assemblées générales. La convocation d'AG propose le bulletin de vote par correspondance vous permettant de voter à distance par anticipation. Ce bulletin vous donne la possibilité de prendre part au vote sans assister à l'AG.

Pour que votre vote soit pris en compte, il convient de renvoyer le bulletin de vote par correspondance au syndic au moins 3 jours francs avant la date fixée de l'AG.

Enfin, si vous êtes finalement disponible le jour de l'AG, vous pouvez y assister même si vous avez transmis un bulletin de vote par correspondance. Votre bulletin ne sera pas pris en compte, votre vote le jour J sera comptabilisé.

Ce mode de participation accessible depuis 2020 n'est pas à confondre avec le pouvoir.



LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ ?

Le paiement des charges est obligatoire et indispensable au bon fonctionnement et à la conservation de l'immeuble. Il incombe à chaque copropriétaire de payer **trimestriellement** ses charges.

Les appels de fonds servent à entretenir les bâtiments, à payer le nettoyage des espaces communs, la sortie des ordures ménagères, l'eau, l'électricité des caves et des cages d'escalier, l'assurance de l'immeuble...

En cas d'impayés, c'est toute la copropriété qui est impactée.

Les types de charges

En tant que copropriétaire vous participez directement aux dépenses de votre résidence.

Il existe 3 grandes familles de charges :

1. Les charges courantes : appelées tous les trimestres, elles permettent de régler la plupart des factures nécessaires à l'entretien des immeubles (assurance, frais de syndic, nettoyage, électricité, chauffage, eau...).

Certaines charges courantes peuvent être considérées comme « spéciales ». Ces dernières ne seront réparties que sur certains copropriétaires !

Ex : charges par entrée, par bâtiment, réservée au parking souterrain...

D'autres charges courantes sont appelées « charges d'équipements » et sont réparties selon un critère d'utilité. Il s'agit par exemple des charges d'ascenseur qui seront différentes selon que vous habitez au 1^{er} ou 10^{ème} étage.

La répartition des charges est toujours précisée dans votre règlement de copropriété.

2. Les charges exceptionnelles :

il s'agit des charges hors budget courant de la copropriété tel que des travaux importants sur la copropriété ou des dépenses de diagnostics technique...

Ces charges sont votées en assemblées générales indépendamment du budget courant. La date d'exigibilité des charges est également fixée le jour de l'AG et figure donc sur le PV de l'AG.

3. Le fonds travaux : la constitution d'un fonds travaux a été rendue obligatoire par la loi ALUR pour toutes les copropriétés à compter du 1^{er} janvier 2017. **Il permet d'anticiper la réalisation de travaux et de provisionner « au fil de l'eau » les futures dépenses.** Ce fond est « attaché au lot » et non à la personne ce qui signifie que lorsque vous vendez votre logement les sommes versées ne vous sont pas restituées.

Ce fonds est appelé chaque trimestre en même temps que vos charges courantes. Il doit être voté chaque année en assemblée générale pour un montant équivalent à minimum 5 % du budget prévisionnel annuel.

Lorsque l'assemblée générale a validé le plan pluriannuel de travaux (PPT), le montant du fonds de travaux voté par les copropriétaires doit correspondre à un double plancher représentant à minima à 5% du budget prévisionnel et à 2.5% du montant des travaux prévus dans le plan.

Exemple

Copropriété ayant un budget prévisionnel de 50 000€ et un plan pluriannuel de travaux de 200 000 €

Montant du fonds de travaux ((5% du budget prévisionnel $50\,000 \times 5\% = 2500\text{€}$) et 2.5% du montant des travaux prévus dans le plan de travaux $200\,000 \times 2.5\% = 5000\text{€}$). Le fonds de travaux devra être à minima de 5000 €, cette augmentation permet de corréliser prévision de travaux et financement.

Les charges courantes

1^{er} jour de chaque trimestre

Dépenses d'administration



Frais de fonctionnement



Petits travaux d'entretien

Les charges exceptionnelles

Date d'éligibilité fixée en AG

Hors budget courant

Votées en AG

Travaux, diagnostics...

Fonds travaux

1^{er} jour de chaque trimestre

Obligatoire

5% minimum du budget prévisionnel et 2,5% du PPT (si celui-ci est adopté)

Appelé chaque trimestre en plus des charges courantes

Le budget prévisionnel

Chaque année la copropriété fixe en assemblée générale un budget prévisionnel pour l'année à venir. L'année comptable en copropriété n'est pas forcément une année civile du 1^{er} janvier au 31 décembre. Certaines copropriétés ont un budget du 1^{er} juillet au 30 juin ou du 1^{er} octobre au 30 septembre. Ainsi, l'année comptable en copropriété est intitulée « exercice comptable ».

Le budget prévisionnel est indispensable au bon fonctionnement de la copropriété. Il doit permettre au syndic de payer tout au long de l'année les différentes factures (électricité, chauffage, nettoyage...).

Le budget prévisionnel voté chaque année déterminera le montant de vos appels de fonds (en fonction de vos millièmes de copropriétés).

Qu'est-ce qu'une régularisation de charges ?

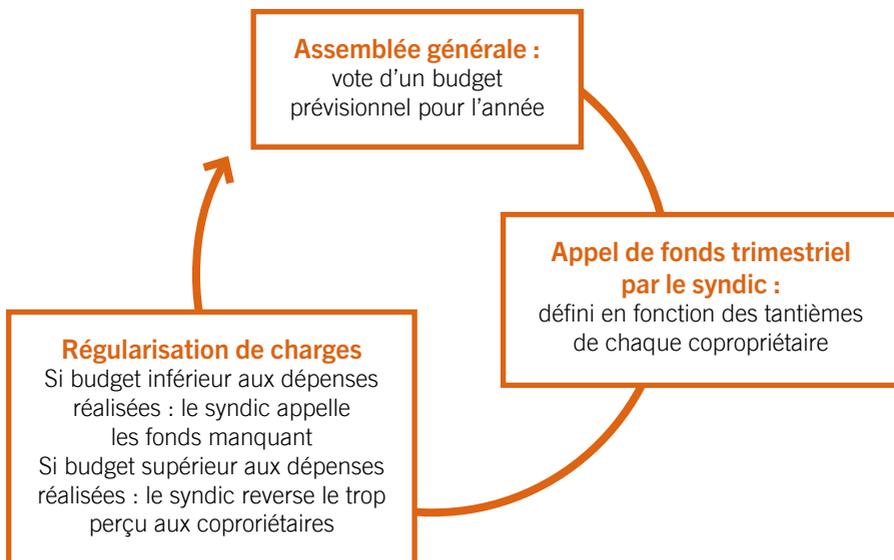
En fin d'année, il y a toujours une différence entre le budget prévisionnel voté en avance et les dépenses réelles de la copropriété sur cette période. En fonction de cette différence (positive ou négative) le syndic doit procéder à une régularisation de charges auprès de chaque copropriétaire. Cette dernière ne peut intervenir qu'après validation des comptes par l'assemblée générale. Ce qui explique que cet appel de régularisation arrive souvent dans les 6 mois après la fin de l'exercice comptable.

Exemple

un copropriétaire possède un logement (lot 14) représentant 50/1000 et un garage (lot 32) représentant 10/1000. Au total, le copropriétaire possède donc 60 millièmes de charges générales.

La copropriété a voté un budget annuel pour 2021 de 30 000 €. Le montant annuel des charges pour le copropriétaire sera de : $30\,000 \text{ €} \times (60/1000) = 1\,800 \text{ €}$. Soit 4 appels de fonds par an de 450 €.

COMMENT SONT CALCULÉES LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ ?



Comment régler mes charges ?

Vos charges sont exigibles le premier jour du mois de chaque trimestre. (soit le 1^{er} janvier, le 1^{er} avril, le 1^{er} juillet et le 1^{er} octobre.)

Vos règlements, à l'ordre de la copropriété, doivent être adressés au syndic.

Vous pouvez régler les charges de la manière suivante :

- prélèvement automatique (avec votre accord écrit et après fourniture d'un RIB),
- par chèque à l'ordre du syndicat des copropriétaires,
- par TIP (en joignant un RIB).

Et si je ne paie pas mes charges ?

Le non-paiement de vos charges désorganise les comptes de la copropriété et fait peser des charges supplémentaires sur l'ensemble du syndicat des copropriétaires.

De ce fait, tout retard de paiement vous expose :

- à une mise en demeure puis un commandement de payer,
- à une facturation des intérêts de retard,
- à une saisie, en dernier recours, de votre bien dans le cadre d'une vente par adjudication, appelée également saisie immobilière.

Tous les frais de procédure sont à la charge du copropriétaire en impayés.

En cas de difficulté, n'hésitez pas à vous manifester auprès de votre syndic pour chercher, avec lui, une solution amiable.

CAS PARTICULIER

J'HABITE UNE COPROPRIÉTÉ NEUVE

Vous venez d'acheter un logement dans une copropriété neuve. Certaines particularités vous concernent.

La première AG

Dans l'attente d'une première AG, un syndic aura été désigné par le promoteur immobilier à l'origine de la construction de la résidence. C'est pour cette raison qu'on parle souvent de « syndic provisoire ».

Cette AG sera le premier acte de vie du syndicat des copropriétaires puisque c'est là que seront prises les premières décisions parmi lesquelles :

- désignation du syndic : souvent le mandat proposé par le promoteur est de trois ans, il est davantage conseillé de partir sur un an en cas d'insatisfaction. Si vous êtes informés de la tenue prévisionnelle de l'AG suffisamment tôt pour ce faire vous pouvez vous-mêmes en tant que copropriétaire proposer un contrat de syndic,
- vote du budget,
- élection du conseil syndical,
- seuils de consultation du conseil syndical et de mise en concurrence des contrats,
- décisions quant aux premiers prestataires d'entretien retenus : attention aux premiers contrats pour lesquels vous allez vous engager et leur durée : il faut laisser la possibilité ouverte au syndicat des copropriétaires de les renégocier au besoin (chauffage notamment)

Les garanties et réserves

Si le sujet des garanties et réserves de la copropriété n'est pas inscrit à l'ordre du jour de la première AG, il ne pourra pas faire l'objet d'un vote. Cependant, vous pouvez poser des questions à l'issue de l'AG directement au promoteur.

Pour rappel, les diverses garanties d'une copropriété neuve sont les suivantes :

• La garantie de parfait achèvement :

1 an de garantie qui couvre les malfaçons et les réserves identifiées dans le procès-verbal de livraison de la copropriété ; l'isolation phonique du logement fait aussi partie des garanties de la 1^{re} année

• **La garantie biennale** : 2 ans de garantie de bon fonctionnement pour les éléments d'équipement dissociable de l'ouvrage (défauts ou malfaçons identifiés « à l'usage »)

• **La garantie décennale** : 10 ans de garantie qui couvre les dommages compromettant la solidité du bâtiment (structurel)

Pour les réclamations qui concernent les parties communes, les copropriétaires doivent s'adresser au syndic. C'est en effet lui qui a réceptionné au nom de la copropriété le chantier.

Pour cette étape, il est aussi vivement conseillé de prévoir la présence du conseil syndical.

Pour vous en assurer, vous pouvez faire inscrire cette présence dans le PV de la première AG. Si la réception des travaux en parties communes est faite avant cette première AG, vous pouvez demander au syndic provisoire d'y être associé.

Pour les parties privatives, la réception du chantier se fait directement entre le copropriétaire et le promoteur.

Si vous constatez des problèmes, il vous

faudra les lister sous forme de « réserves » qui seront cosignées dans un procès-verbal qui vous sera indispensable en cas de poursuites. Pour ce rendez-vous, il est conseillé de venir muni de votre contrat de vente et de vos plans pour pouvoir vérifier à tout moment les engagements du promoteur.

Il est essentiel de s'investir dès le début dans la vie d'une nouvelle copropriété pour en assurer la bonne mise en route.

Un nouveau mode de fonctionnement entre les copropriétaires, le syndic et les prestataires est à créer et sera à évaluer régulièrement pour être ajusté au besoin. Ce qui permettra de se prémunir contre une mauvaise maîtrise ou une dérive des charges de copropriété.

J'HABITE UNE PETITE COPROPRIÉTÉ

L'ordonnance du 30 octobre 2019 de la loi ELAN a inséré un nouveau chapitre au droit de la copropriété pour les petites résidences applicable depuis le 1^{er} juin 2020.

Moins de 5 lots

Constitue une petite copropriété un syndicat de 5 lots d'habitation maximum OU dont le budget prévisionnel moyen est inférieur à 15 000 € sur 3 années comptables consécutives.

Les souplesses apportées par la loi pour ce type de copropriétés sont multiples parmi lesquelles :

- La dispense de constituer un conseil syndical.
- La dispense d'avoir une comptabilité en partie double. Ce qui ne les exonère pas de conserver un formalisme dans la présentation des comptes annuels.
- Le droit de réunion et de consultation : la prise de décision hors assemblée générale est possible à l'unanimité par consultation écrite ou lors

d'une réunion. Cette consultation est organisée par le syndic à son initiative ou suite à la demande d'un copropriétaire. Dès lors que la consultation est faite par écrit un délai de réponse doit être notifié. Dès lors qu'une réunion est organisée (présentiel, visioconférence) la prise de décision de copropriétaire doit être formulée sous 48 heures par écrit pour éviter les contestations. Un procès-verbal de consultation doit ensuite être rédigé par le syndic avec le sens du vote de chaque copropriétaire et remis à tous les copropriétaires.

- La simplification du fonctionnement des syndicats coopératifs.

Des obligations sont toutefois toujours présentes parmi lesquelles :

- L'assurance et l'immatriculation de la copropriété.
- L'approbation des comptes annuels en assemblée générale et le vote du budget prévisionnel.
- La représentation de la copropriété par une personne physique.
- La production de la fiche synthétique de la copropriété à mettre à jour tous les ans par le syndic.

À deux copropriétaires

Le législateur a davantage assoupli la loi pour les copropriétés composées de deux copropriétaires.

La souplesse supplémentaire majeure est la révision des règles de majorité : toute décision qui relève de l'article 24 peut être prise par le copropriétaire majoritaire seul s'il possède plus de la moitié des voix ; toute décision qui relève de l'article 25 peut être prise par le copropriétaire majoritaire seul s'il possède au moins deux tiers des voix.

D'autres éléments supplémentaires sont aussi apportés dans la gestion de l'immeuble, le droit de réunion et le paiement des charges qui se rapprochent des règles relatives à l'indivision.

J'HABITE UNE COPROPRIÉTÉ INCLUSE DANS ASL

Le régime de la copropriété ne s'applique de façon obligatoire que dans certains cas précis : immeubles bâtis en copropriété à usage partiel ou total d'habitation.

Dans les cas de figure où des personnes ont en commun des « biens » ou des « services » (espaces verts, fourniture de chauffage...)
le cadre juridique le plus répandu est celui de l'Association Syndicale Libre (ASL).

Dans le domaine immobilier 2 types d'ASL existent :

- Des **ASL simples** comme par exemple des pavillons qui peuvent avoir en commun l'éclairage ou la voirie.
- Des **ASL complexes** qui peuvent réunir plusieurs copropriétés, un centre commercial, un commissariat et plus généralement tout un quartier pour des espaces verts ou l'alimentation commune en chauffage de ces entités.

Ce qui régit le fonctionnement des ASL se retrouve dans leurs statuts.

Les statuts des ASL relèvent du droit commun à la différence des copropriétés et sont encadrés par une loi précise. L'imbrication de copropriétés avec une ASL peut amener des complexités de gestion et de compréhension.

Les statuts de l'ASL doivent cependant permettre de connaître le périmètre de l'ASL, son objet, ses membres et les modalités de retrait éventuels. **Tout propriétaire d'un lot privatif dans le périmètre d'une ASL est membre d'office de cette entité.**

Pour le conseil syndical et le syndic à minima, il est indispensable de prendre connaissance de ces statuts pour avoir une meilleure visibilité sur le fonctionnement général de la copropriété. En cas de recherche, les statuts des ASL sont déposés au Département ou à la sous-préfecture et non aux services fonciers.

Une assurance responsabilité civile n'est pas obligatoire mais est vivement recommandée pour les ASL.

J'HABITE UNE COPROPRIÉTÉ COMPOSÉE DE MAISONS

Votre copropriété est composée de différentes maisons réparties sur une seule et même parcelle et vous n'avez pas l'impression d'être soumis au droit de la copropriété ? C'est pourtant bien le cas.

On parle ici de copropriétés horizontales par opposition aux copropriétés verticales (immeuble). La même législation s'impose à ces deux types de copropriétés et les mêmes conseils de fonctionnement demeurent.

Illustration d'une copropriété horizontale. Les équipements communs peuvent être selon les configurations les espaces verts, la voirie, l'éclairage, les réseaux...



GLOSSAIRE

Appel de fonds

Somme demandée aux copropriétaires pour régler les charges courantes (fonctionnement général de la copropriété) ou exceptionnelles (travaux).

Assemblée générale ordinaire (AGO)

Assemblée des copropriétaires qui se tient une fois par an afin de prendre part au vote des résolutions portées à l'ordre du jour.

Assemblée générale extraordinaire (AGE)

Assemblée qui n'est pas ordinaire qui est convoquée pour faire face à un sujet qui ne peut attendre la prochaine AGO ou dont le sujet est trop conséquent pour une assemblée ordinaire. Les règles de convocation, le déroulement et le vote sont exactement les mêmes que lors d'une AGO.

Avance permanente de trésorerie

Fonds de réserve limité à 1/6 du budget prévisionnel voté en assemblée générale destiné à faire face aux dépenses imprévues.

Budget prévisionnel

Budget de fonctionnement annuel de la copropriété voté en assemblée générale qui sert à définir le montant des appels de fonds.

Convocation

Lettre adressée en recommandé avec accusé de réception qui fixe la date de l'assemblée générale. Un ordre de jour et des annexes (dont comptables) y sont joints.

Carence

Qualifie une situation dans laquelle le syndic de copropriété ne remplit pas les fonctions pour lesquelles il s'est engagé auprès de l'AGO via un mandat. Si la carence porte préjudice au syndicat des copropriétaires, le conseil syndical peut mettre à l'ordre du jour de la prochaine AG la révocation ou le non-renouvellement du syndic. Si l'affaire est portée au tribunal, un administrateur judiciaire provisoire peut être nommé pour se substituer au syndic.

Charges de copropriété

Sommes nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble. Les copropriétaires s'acquittent de charges générales pour financer l'entretien, la conservation et l'administration du bâtiment ainsi que de charges spéciales pour couvrir les services collectifs et équipements communs (chauffage, ascenseur...)

Conseil syndical

Composé de membres de la copropriété élus en AG, il coordonne les relations entre le syndic et les copropriétaires, il assiste le syndic et contrôle sa gestion. Il a un rôle consultatif et est l'interface entre les copropriétaires et le syndic.

Copropriété

Immeuble ou ensemble immobilier, divisé partiellement ou en totalité en lots d'habitation qui appartiennent à au-moins deux personnes distinctes, soumis à une réglementation spécifique (loi du 10 juillet 1965) et à une organisation collective régie par un règlement de copropriété.

Copropriétaire

Propriétaire d'un lot privatif et de tantièmes en parties communes dans un ensemble immobilier composée d'au-moins deux propriétaires.

Equipement collectif

Dispositif apportant des services à plusieurs lots dans la copropriété et dont la gestion est à la charge de copropriété. Exemples : chaudière, ascenseur, piscines...

Etat descriptif de division

Élément fondamental du règlement de copropriété qui précise tous les lots de la copropriété, sa nature, sa typologie, son usage et les tantièmes qui s'y rapportent.

Feuille de présence

C'est la feuille que les copropriétaires signent obligatoirement en début de séance en assemblée générale.

Fonds de travaux ou fonds ALUR

Compte dédié aux travaux obligatoire à provisionner à minima à hauteur de 5 % du budget prévisionnel annuel.

Lot de copropriété

Partie privative individualisée dans une copropriété tel un logement, une cave, une place de parking... On parle de lots principaux (logement, boutique, bureau) et de lots secondaires (parking, cave, garage...).

Majorités

Mode de scrutin définis par la loi du 10 juillet 1965 qui fixe les modalités de vote d'une résolution en assemblée générale.

Millième/tantième/Quote-part de parties communes

Unité de mesure de la copropriété fixée par le règlement de copropriété qui détermine la quote-part du copropriétaire vis-à-vis de la copropriété en fonction des lots qu'il possède.

Ordre du jour

Liste des sujets qui seront évoqués en assemblée générale de copropriétés et donneront lieu à des délibérations. Etabli par le syndic en concertation avec le conseil syndic.

Parties communes

Parties de l'immeuble destinées à l'usage de tous et dont la propriété est partagée par les copropriétaires (ascenseur, escaliers, toiture, façades...).

Parties privatives

Parties de l'immeuble réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire. Il en possède la pleine propriété.

Pouvoir

Document qui permet à un copropriétaire de se faire représenter par un mandataire lors d'une assemblée générale à laquelle il ne peut pas assister. Son représentant peut être toute personne physique de son choix, copropriétaire ou non, à l'exception du syndic, de son conjoint ou de ses préposés.

Procès-verbal d'AG

Compte rendu d'assemblée générale rédigé par le secrétaire de séance puis vérifié et signé par le président et le(s) scrutateur(s) désignés lors de l'AG. Ces 3 membres composent le bureau de l'AG donnée. Le PV d'AG est transmis aux copropriétaires dans le mois suivant l'AG. Il retranscrit les résultats de vote de chacune des résolutions.

Quote-part

Qualifie la proportion de participation aux charges de copropriété et de votes en AG en fonction des tantièmes détenus par le copropriétaire.

Règlement de copropriété

Document obligatoire qui fixe la répartition des charges, définit la distinction entre les parties communes et les parties privatives et recense les droits, devoirs, obligations et interdictions des copropriétaires.

Résolution

décisions prises lors de l'assemblée générale qui donnent lieu à des votes. Les questions évoquées en AG lors des questions diverses ne sont pas suivies d'un vote et par conséquent ne donnent pas lieu à des résolutions qui seules sont attaquables en justice.

Service collectif

Prestation qui profite à l'ensemble de la copropriété et dont la charge est répartie entre les copropriétaires par le biais de charges spéciales. Par exemple : gardiennage, ménage...

Servitude

Fait de permettre à ses voisins de traverser une partie spécifique de sa partie privée afin d'accéder à une partie commune ou à l'une de leurs parties privatives.

Syndic

Personnalité professionnelle, bénévole ou coopérative mandatée par le syndicat des copropriétaires et désignée en AG pour une durée de 1 à 3 ans qui assure la gestion de la copropriété.

Syndicat des copropriétaires

Entité de la copropriété automatiquement formée par l'ensemble des copropriétaires.

CONTACTS UTILES

Ma Renov Bordeaux Métropole

Esplanade Charles-de-Gaulle - 33045 BORDEAUX CEDEX

05 57 20 70 20 / marenov@bordeaux-metropole.fr

Pour des informations sur la rénovation thermique et les économies d'énergie.

Pôle prévention et gestion des déchets de Bordeaux Métropole



0800 22 21 20 / dechets-relationsusagers@bordeaux-metropole.fr

Pour toutes questions concernant la livraison de nouveaux bacs de collecte, les horaires de passage des équipes de collecte, signaler un problème sur une borne d'apport volontaire.

Mission 1 million d'arbres de Bordeaux Métropole



Aide à la végétalisation des espaces verts collectifs.

Agence Locale de l'Énergie et du Climat (ALEC) métropole bordelaise et Gironde

30 cours Pasteur - 33 000 BORDEAUX

alec-mb33.fr

05 56 00 60 27 / contact@alec-mb33.fr

Pour des informations techniques et financières sur la rénovation thermique et les économies d'énergie.

Association Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) Gironde

105 avenue Emile Counord - 33 000 BORDEAUX

adil33.org

05 57 10 09 10 / contact@adil33.com

Association conventionnée par le ministère du logement qui répond à vos questions sur logement et l'habitat. Des juristes composent notamment leurs équipes pour les relations bailleurs-locataires.

SOLIHA Terres-Océan

211, cours de la Somme, 33800 Bordeaux

05 56 33 88 70 / l.bourjac@solihha.fr

Animateur du POPAC métropolitain



BORDEAUX MÉTROPOLE

Esplanade Charles-de-Gaulle
33045 Bordeaux cedex
T. 05 56 99 84 84
bordeaux-metropole.fr