

LIVRET D'ACCUEIL DU COPROPRIETAIRE

1. LA COPROPRIETE

Pour qu'un immeuble soit en copropriété, il doit être divisé en lots. Chaque copropriétaire possède une partie privative dont il a la jouissance exclusive et partage avec les autres la propriété des parties communes.

Les copropriétaires peuvent disposer librement de leurs parties privatives, sans toutefois porter atteinte aux droits des autres copropriétaires. Par contre, ils partagent l'usage et l'entretien des parties communes.

▪ **Les parties privatives**

Selon l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965, ce sont « les parties des bâtiments ou terrains réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire. »

Il appartient au règlement de copropriété de les déterminer précisément.

▪ **Les parties communes**

L'article 3 de la loi du 10 juillet de 1965 les énumère plus précisément. Ce sont par exemple : le sol, le gros œuvre du bâtiment, les passages communs et les escaliers communs, les éléments d'équipement communs tels que les ascenseurs, antenne collective, interphones...

▪ **L'état descriptif de division**

C'est le document qui permet d'identifier chaque lot. L'ensemble des lots sont numérotés et se voient attribuer une quote-part des parties communes, exprimés en tantièmes. La quote-part sert à déterminer la participation de chaque copropriétaire aux charges d'entretien et de travaux.

2. LE REGLEMENT DE COPROPRIETE

C'est le document essentiel de la copropriété.

- il délimite les parties communes et les parties privatives d'un immeuble,
- il définit la destination de chaque lot, tel qu'usage d'habitation, garage, local commercial...,
- il établit les règles d'usage des parties communes et le fonctionnement général de la copropriété,
- il détermine enfin la quote-part de chaque lot dans chaque catégorie de charges – charges générales ou spéciales.

3. LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Il est constitué de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble. Le syndicat possède un certain nombre de pouvoirs tels que la nomination et la révocation du syndic, les actions en justice, décision de cession de parties communes...

Le syndicat des copropriétaires a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

4. LE CONSEIL SYNDICAL

Il est nommé par le syndicat des copropriétaires. C'est son organe consultatif. La mission du conseil syndical est d'assister le syndic, de contrôler sa gestion, lui donner son avis sur les questions concernant le syndicat des copropriétaires et assurer la coordination entre ces derniers et le syndic.

Il est constitué de membres du syndicat des copropriétaires. Ceux-ci sont nommés au maximum pour trois ans lors de l'Assemblée Générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

5. LES ASSEMBLEES GENERALES

Elles délibèrent sur les décisions portées à l'ordre du jour. Les votes obéissent à des règles de majorité différentes selon l'importance de la résolution sur lesquelles les copropriétaires doivent se prononcer.

La convocation, l'organisation et la tenue des assemblées, ainsi que les procédures de vote obéissent à des règles strictes auxquelles il faut se conformer, afin d'éviter toute contestation ou action en annulation.

6. LE SYNDIC

Il est l'organe exécutif de la copropriété. Ce mandataire du syndicat des copropriétaires est chargé de faire respecter le règlement de copropriété, d'exécuter les décisions de l'Assemblée Générale, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation et de représenter le syndicat des copropriétaires vis-à-vis des tiers.

Nous rappelons que le syndic n'intervient que pour les questions ou points litigieux relatifs à la collectivité et aux parties communes.

7. LES CHARGES DE COPROPRIETE

Un budget prévisionnel de charges pour l'exercice à venir est présenté par le syndic en assemblée générale. Il comprend l'ensemble des prestations (eau, EDF, etc...) et des contrats d'entretien nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (entretien de l'immeuble, maintenance ascenseurs, etc...). Une fois le budget voté, les charges sont adressées aux copropriétaires au début de chaque trimestre.

La répartition des charges fait l'objet d'un état qui fixe la quote-part incombant à chaque lot dans chacune des catégories de charges. Elles sont à régler au syndic dans la première

quinzaine de leur réception. A défaut, les différentes étapes contentieuses sont mises en œuvre.

Le fonds de roulement est une avance de trésorerie permanente servant à couvrir des dépenses exceptionnelles (travaux d'urgences,...) et également la période de quelques jours s'écoulant entre l'appel trimestriel de charges et les premières rentrées de fonds constitué par les versements des copropriétaires. En effet, durant ce laps de temps des factures peuvent arriver à échéance, alors que la trésorerie ne permet pas leur règlement.

DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES - DROITS ET OBLIGATIONS

PARTIES COMMUNES

Chacun peut en disposer librement, à condition de respecter leur destination et de ne pas faire obstacle aux droits des autres résidents.

Toutes les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et les paliers doivent être libres à tout moment. Il ne peut donc y être déposé, entreposé ou mis à demeure, aucun objet quelconque. Il appartient à chacun de veiller à garder ces parties communes propres (pas de papiers, mégots dans le hall ou l'ascenseur...).

Aucune antenne de radio ou de télévision ne peut être installée sur les façades, terrasses ou toitures de l'immeuble, sauf en cas de dérogation accordée par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Il est expressément demandé de ne pas introduire dans l'immeuble des produits inflammables, tels que le pétrole et ses dérivés, gaz liquéfiés, etc. En cas de dégradations causées aux parties communes, le copropriétaire concerné sera tenu personnellement responsable, que les dégradations soient de son fait, du fait de ses locataires ou de celui des personnes se rendant chez lui.

Toujours pour des raisons de sécurité, et à l'exception des appartements du rez-de-chaussée, nous vous recommandons de ne pas accrocher des jardinières de fleurs à l'extérieur des balcons ou de les poser en équilibre sur le rebord des fenêtres. Enfin, il est demandé de ne pas nettoyer les sols des balcons et terrasses au jet ; l'eau s'écoulant sur les balcons situés aux étages inférieurs.

PARTIES PRIVATIVES

Chaque copropriétaire a le droit de jouir et de disposer des locaux lui appartenant, à condition de ne pas nuire aux droits des autres résidents et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination.

Chacun peut modifier comme bon lui semble la disposition intérieure de son appartement, après accord préalable du syndic, mais pour la bonne harmonie de l'immeuble, il ne doit rien faire qui puisse changer l'aspect extérieur de ce dernier.

Chacun doit entretenir ses portes d'entrée, fenêtres, persiennes, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, tout en conservant leurs formes et couleurs initiales.

Pour le cas où un copropriétaire déciderait de modifier les revêtements de sol de ses parties privatives, c'est-à-dire de renoncer à la moquette prévue à l'origine, il s'engage expressément à la remplacer par un revêtement analogue, de manière à conserver la qualité isolante et acoustique de cette dernière.

Chaque copropriétaire est responsable à l'égard des autres des conséquences de ses fautes et négligences, ou de celles dont il répond à un titre quelconque.

NUISANCES SONORES

Lors de vos réceptions, il vous est demandé d'être vigilants concernant les bruits (musique, conversations). Il se produit un effet d'écho qui gêne tous les riverains, y compris les résidents des immeubles environnants.

D'autre part, des études acoustiques ont montré que si les exigences de la réglementation en vigueur au moment de l'accord pour le permis de construire sont respectées, pousser le volume d'une chaîne stéréo peut être perturbant pour les voisins. Il est demandé à chaque occupant d'en tenir compte, afin de préserver le droit de chacun de jouir paisiblement de l'appartement qu'il occupe.