2006

Le petit guide de la copropriété

Sommaire

Définition de la copropriété	3
Comment fonctionne la copropriété	5
Quelles sont les charges de la copropriété	7
Numéros utiles	8
Vivre en bon voisinage	9
Lexique	14

SYNDIC DE COPROPRIETE/OPHLM
2, bd de l'Europe
94345 JOINVILLE LE PONT CEDEX
Tél. : 01.48.85.40.80
Fax : 01 43 97 90 51
Contact@ophlm-joinville94.fr

Le simple fait de devenir propriétaire de votre logement, vous permet d'appartenir au « Syndicat des copropriétaires » de votre résidence.

Vous pouvez ainsi exprimer votre avis et contribuer aux décisions communes qui seront prises.

Ces décisions ayant des conséquences importantes pour vous et les autres propriétaires, votre participation active au fonctionnement de votre copropriété est donc primordiale.

Ce petit guide a pour objet de vous apporter les informations pratiques pour vous permettre d'agir en toute connaissance de cause.

I—Définition de la copropriété

La Loi du 10 Juillet 1965 régit la copropriété.

Pour parler de copropriété, il faut au moins 2 propriétaires dans le même immeuble.
On parle d'immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis, dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes.

Le copropriétaire est propriétaire d'un ou de plusieurs lots privatifs (appartement, cave, box…) et d'une quote-part des parties communes de l'immeuble (cour, voie d'accès, toiture, escaliers…).

Cette part de propriété des parties communes est répartie en tantièmes de copropriété (millièmes…), définis au travers de l'état descriptif de division.

LE REGLEMENT DE COPROPRIETE :

C'est un document écrit, obligatoire :

- Il s'impose à toute personne qui est propriétaire d'un lot de la copropriété.
- Il s'impose aussi à tous les acquéreurs successifs pour chacun des lots de la copropriété et à tous les occupants de l'immeuble (copropriétaires et locataires).

Il comprend deux parties :

- **L'état descriptif de division** : il liste les lots et leurs tantièmes.

C'est un document technique qui doit identifier l'immeuble auquel il se rapporte, opérer une division en lots et attribuer à chacun d'eux un numéro.

Il est résumé dans un tableau récapitulatif qui reprend l'ensemble des lots par numéro croissant en indiquant pour chacun, mention de sa situation (bâtiment, escalier, étage), de sa nature et de la quote-part des parties communes qui lui est afférente.

- **Le règlement** définit les parties privatives et communes, et fixe les règles qui organisent la vie en collectivité, le fonctionnement de la copropriété, le droit et les obligations des copropriétaires, telle une Charte. Il définit la destination des parties tant privatives que communes.

LE CRITERE DE L'UTILITE :

Cette notion est utilisée pour répartir entre les copropriétaires les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun.

Il s'agit de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, peu importe que

le copropriétaire utilise ou pas ces services ou éléments.

COMPOSITION D'UN LOT DE COPROPRIETE :

- **Une partie privative :**

(logement, cave…) pour laquelle chaque propriétaire a la jouissance exclusive.
C'est ainsi que généralement, les règlements de copropriété classent parmi elle : l'intérieur des appartements, les carrelages, parquets, équipements intérieurs des logements (appareils de chauffage, sanitaires…), les enduits des murs…

- **Une quote-part de parties communes :**

(ou « tantièmes » de copropriété) : propriété indivise de tous les copropriétaires et affectée à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires. Cette quote-part est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des parties privatives de l'immeuble.

Un lot, c'est un tout indissociable ; il ne peut être partagé, il ne peut être constitué des parties privatives seules ou des parties communes seules. Les parties communes sont en principe définies par le règlement de copropriété : sol, cour, jardin, voie d'accès, gros œuvre, élément d'équipement commun, locaux de services communs…

- Si elles concernent l'ensemble des copropriétaires, ce sont des « parties communes générales » :

Exemple : terrain de la copropriété, espaces verts (sauf ceux qui sont privatifs), les compteurs généraux (électricité, gaz)…

- Si elles concernent seulement certains copropriétaires, ce sont des « parties communes spéciales » :

Exemple : le toit ou l'ascenseur de chaque bâtiment, façade, antenne, boîte aux lettres, porte, hall d'entrée…

L'article 9 de la loi du 10 Juillet 1965 indique « le copropriétaire use et jouit librement des parties privatives (et communes) sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble ».

Aucun copropriétaire, n'ayant plus de droits que les autres, ne pourra encombrer les parties communes à son profit exclusif (stationnement de véhicules dans une cour, poussette dans la cage d'escalier…).

En cas de travaux sur les parties communes (percer un mur porteur, fermer un balcon privatif par une paroi vitrée, poser des volets…) il faut l'autorisation de l'Assemblée Générale.

Cas Pratique :

Un copropriétaire achète un logement de type 2 (lot N°3 représentant 45/10.000ème) et une cave (lot N°53 représentant 1/10.000ème).
Ce copropriétaire détient donc 46/10.000ème des parties communes générales.

Exemple : Si l'Assemblée Générale vote une dépense de 10.000,00 €, pour la réfection des espaces extérieurs, ce copropriétaire devra payer **46,00 €**.

II—Comment fonctionne la copropriété

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES :

Il est constitué de l'ensemble des copropriétaires.
Il est l'organe décisionnel de la copropriété à travers l'Assemblée Générale.
Il prend les décisions concernant les parties communes de la copropriété (travaux, équipement, modification du règlement de copropriété…)
C'est une personne civile et peut donc agir en justice pour défendre les intérêts de la copropriété. Sa responsabilité peut être engagée.

LE CONSEIL SYNDICAL :

Les conseillers syndicaux sont élus par l'assemblée générale des copropriétaires.
Il est composé de copropriétaires.
C'est l'organe de liaison entre les copropriétaires et le syndic.
Il assiste le syndic et contrôle sa gestion.
Il a un rôle consultatif et non un pouvoir de décision.

LE SYNDIC :

Il administre la copropriété.
Il exécute les décisions prises en Assemblée Générale au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires, sous le contrôle du Conseil Syndical.

Son Mandat : cas particulier pour l'OPHLM de Joinville le Pont.
En vertu de l'article L 443-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'organisme vendeur assure, sauf s'il y renonce, les fonctions de syndic de copropriété et cela tant que cet organisme vendeur y demeure propriétaire de logements.
Le mandat est un document écrit et approuvé par l'Assemblée Générale.
Il définit :

- Les prestations de gestion courante et celles qui sont exceptionnelles,
- La rémunération du syndic.

Ses Missions :
Il administre la copropriété et gère l'entretien courant des parties communes :

- veille au bon fonctionnement des services collectifs : il passe des contrats d'entretien pour les ascenseurs, les espaces verts…
- souscrit les contrats d'assurance,
- engage et gère le personnel du syndicat (gardien d'immeuble),

- fait exécuter les travaux d'urgence,
- engage les gros travaux (ravalement de façade, toiture, étanchéité…) avec l'accord de l'Assemblée Générale,
- tient la comptabilité du syndicat,
- élabore avec le Conseil Syndical, le budget prévisionnel nécessaire au fonctionnement de la copropriété et le fait approuver par l'Assemblée Générale,
- appelle les provisions de charges et fait la régularisation annuelle des charges,
- paie les différents fournisseurs,
- recouvre les impayés,
- convoque l'Assemblée Générale une fois par an pour rendre ses comptes.

Il représente le syndicat des copropriétaires auprès de toutes les instances
(mairie, autorisations administratives pour travaux, justice en cas de litige…).

L'ASSEMBLEE GENERALE :

Définition :

C'est la réunion de l'ensemble des copropriétaires qui a lieu au moins une fois par an.
Elle est l'organe d'expression du syndicat.
Des décisions importantes sont prises au moment de l'Assemblée Générale et s'imposent à tous. Il est donc important d'y participer.

L'Assemblée :

Les copropriétaires sont convoqués par le syndic 21 jours (conditions énoncées dans le règlement de copropriété) avant la tenue de l'Assemblée Générale.

Tous les points de l'ordre du jour sont soumis à délibération : ils sont discutés, votés et aboutissent à une résolution.

Exemple :

- l'approbation des comptes de l'exercice écoulé et du budget prévisionnel pour le nouvel exercice,
- l'accord des copropriétaires sur la gestion du syndic (quitus),
- l'analyse des devis et l'autorisation de lancement des travaux de copropriété.

A l'issu de l'Assemblée Générale, un procès verbal est rédigé et signé le soir même et envoyé à l'ensemble des copropriétaires. Il reprend les résolutions votées.

Règles de vote :

Elles sont établies selon la nature des décisions à prendre :

- Majorité Simple (article 24 de la Loi du 10 Juillet 1965) :

c'est la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'Assemblée Générale.
Elle concerne l'administration courante de l'immeuble, les travaux d'entretien.

- Majorité absolue (article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965) :

c'est la majorité des voix de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).
Cela concerne les travaux imposés par l'administration, les travaux de mises aux normes…

- Double majorité (article 26 de la Loi du 10 Juillet 1965) :

c'est la majorité des voix de tous les copropriétaires représentants au moins 2/3 des voix.
Cela concerne les décisions importantes, les travaux de transformation, d'addition, d'amélioration.

- l'Unanimité.

Cela concerne : aliénation de parties communes, changement de destination de partie privative, modification de la répartition des charges…

Cas Pratique :

Demande d'un copropriétaire :
Il souhaite repeindre son balcon et installer un store ?

Réponse du syndic :
Les travaux touchant à l'aspect extérieur ou à l'harmonie de l'immeuble doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Assemblée Générale.
Il faut donc demander au syndic d'inscrire ces 2 points à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale afin que le copropriétaire soit autorisé par le syndicat des copropriétaires à réaliser ces changements, et ceux-ci même s'ils seront entièrement à sa charge.

III—Quelles sont les charges de la copropriété

On distingue deux types de charges :

1) Les charges relatives aux parties communes : concernent essentiellement les dépenses suivantes :

-dépenses de conservation : réfection du gros œuvre (façades, toiture, escaliers…), réparation ou remplacement des canalisations…
-dépenses d'entretien : contrats d'espaces verts, achats de produit d'entretien…
-dépenses d'administration : honoraires de syndic, primes d'assurances…

2) Les charges relatives aux équipements communs et aux services collectifs : concernent essentiellement :

-dépenses liées à un chauffage collectif.

-dépenses liées à la présence d'un ascenseur (électricité, contrat de maintenance, travaux…)
-dépenses liées à une antenne collective.

Les charges se répartissent au prorata des tantièmes de charges définis dans le règlement de copropriété et peuvent se distinguer en charges communes générales et en charges communes spéciales.

Le Budget Prévisionnel :
Il est voté en Assemblée Générale et est destiné à couvrir toutes les dépenses courantes de l'année à venir : travaux d'entretien courant, menues réparations, les différents contrats d'entretien (espaces verts, ascenseur, chaudière collective…), les frais d'administration (assurance, honoraires de syndic…)

Les Dépenses hors budget prévisionnel :
Il s'agit de toutes les dépenses qui ne concourent pas à la maintenance : gros travaux (ravalement de façades, remplacement d'une chaudière collective…) votés en Assemblée Générale après présentation de plusieurs devis.

Le syndicat des copropriétaires peut décider, en Assemblée Générale, de constituer un Fonds de Réserves Travaux, destiné à financer certaines dépenses hors budget prévisionnel.

IV—Numéros utiles

Vous souhaitez louer un box ou un emplacement de stationnement :

OPHLM : Service Gestion Locative
Tél 01 48 85 40 80

Pour signaler des troubles de fonctionnement dans les parties communes :

Votre gardien(ne)

En cas de sinistre :

SYNDIC : Service Sinistres
Tél 01 48 85 40 80

Téléphones :

Mairie : ---------- 01 48 85 10 40
Pompiers : ---------- 18
Police Secours : ---------- 17
Samu : ---------- 15
Police Municipale : ------ 01 48 85 75 75
Hôpitaux :
- Intercommunal : ------- 01 45 17 56 60 (urgences)
- Henri Mondor : --------- 01 49 81 21 11

Adresses utiles :

Trésorerie Principale
70 ter Av. Ledru Rollin, 94170 Le Perreux sur Marne
Tél 01 43 24 30 16

RAPPELS DE BASE

Que faire en cas de sinistre :

Prévenez le plus rapidement possible :

- votre syndic s'il y a dégradation de parties communes,
- votre assureur, dans un délai maximum de 5 jours ouvrés (2 jours ouvrés en cas de vol) par lettre recommandée avec A.R. en précisant :
  - votre nom, adresse et N° de contrat,
  - date et signature du sinistre,
  - liste des dommages subis et l'existence éventuelle de dégâts chez vos voisins ou dans l'immeuble (parties communes).

Un expert envoyé par votre compagnie d'assurance viendra évaluer les dommages.

Assurance obligatoire :

1) Si je suis victime d'un sinistre et que le responsable n'est pas assuré, qui va payer ?

Si vous êtes assuré et si l'événement, objet du sinistre est garanti par votre contrat, c'est votre société d'assurances qui vous indemnisera, puis se retournera contre celui qui a provoqué le sinistre.

2) Si je suis responsable d'un sinistre et que je ne suis pas assuré ?

Vous devrez indemniser le tiers lésé (propriétaire, voisin…)

VI—Vivre en bon voisinage

La qualité de vie dépend de la bonne volonté de chacun. L'observation de quelques règles permettront à tous les habitants de se sentir bien chez eux dans leur logement et dans leur environnement.
Respecter les autres copropriétaires en respectant votre règlement de copropriété.

Votre gardien est votre interlocuteur principal. Afin de vous apporter un service de qualité, votre copropriété bénéficie de la présence d'un personnel de gardiennage qualifié. Il est un relais entre vous et votre syndic. Il vous apportera des conseils et des informations utiles.

LE BRUIT

Les bruits gênent non seulement la nuit (entre 22 heures et 7 heures du matin) mais également dans la journée, car les voisins peuvent être souffrants ou astreints à des horaires de travail et de repos

particuliers. Les sources de bruit sont nombreuses.

Faites particulièrement attention à celles qui causent le plus fréquemment des troubles de jouissance :

* Radio, télévision, chaîne stéréo, utilisées avec un volume sonore excessif,
* Travaux d'aménagement faisant appel à des marteaux, perceuses, etc,
* Bruits d'occupation divers : claquements de portes et de talons, battement de fenêtres et volets mal fermés,
* Jeux d'enfants dans les escaliers, halls et paliers ainsi que dans les entrées et parties communes sont interdits.

Il peut arriver que l'on soit dans l'obligation de faire du bruit, par exemple à l'occasion de travaux indispensables. Dans ce cas, mieux vaut prévenir ses voisins à l'avance ; ils apprécieront d'avoir été informés et sauront que la gêne ne sera que temporaire.

Horaires autorisés : Du lundi au vendredi de 8H à 12H et de 14H à 19h30
Samedi : de 9H à 12H et de 15H à 19H
Dimanche et jour férié : de 10H à 12H

LES ANIMAUX

Animaux de Compagnie :

Assurez-vous qu'ils ne laissent pas de traces désagréables de leur passage dans les ascenseurs, les parties communes et les espaces extérieurs.
Veillez à ce qu'ils n'importunent pas le voisinage par leurs cris, notamment en ne les laissant pas seuls pendant de longues périodes.

Animaux Dangereux :

La détention de chiens d'attaque, de garde et de défense doit être déclarée à la mairie du lieu de résidence de l'animal.

Ces chiens doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure sur la voie publique et dans les parties communes des immeubles collectifs.

LES PARTIES COMMUNES

Préserver son cadre de vie, c'est d'abord éviter de salir et d'abîmer et apprendre aux enfants, dès leur plus jeune âge, à respecter de la même façon leur logement et leur environnement (en particulier cages d'escaliers, ascenseurs, bancs et jeux d'extérieur, arbres et plantations).

C'est aussi :

- Participer au tri sélectif,
- Laisser toujours libres les accès pompiers,
- Utiliser les locaux prévus pour le rangement des poussettes et vélos et ne pas entreposer d'objets en dehors des endroits réservés à cet usage,
- Garer correctement sa voiture dans les garages ou sur les parkings et respecter les interdictions de stationnement,
- Ne pas étendre du linge sur le balcon,
- Veiller à ne pas secouer de tapis, balais ou paillasson après 9 heures et à ne rien jeter par les fenêtres : (mégots de cigarettes),
- Ne pas installer d'antennes paraboliques sans en avoir discuté au préalable avec votre syndic,
- Ne pas se débarrasser de ses objets encombrants dans les parties communes.

Enfin, vivre en bon voisinage, c'est participer à la vie de l'immeuble en prenant régulièrement connaissance des informations apposées sur les panneaux d'affichage ou diffusées sous forme de circulaire ou de bulletin périodique par votre syndic. C'est aussi rencontrer ses voisins et participer à la vie associative. L'agrément du logement, c'est aussi celui des parties communes, des abords et des espaces verts.

L'Entretien de votre Logement

Balcons, Terrasses, Loggias :

Veillez à tenir en parfait état de fonctionnement les écoulements d'eau et à éviter tout ruissellement sur les façades lors de l'arrosage de vos plantes.

Votre Sécurité & Votre Logement

Robinetterie et Chasses d'eau :

Evitez les fuites qui peuvent augmenter considérablement votre consommation d'eau et provoquer des dégâts en réparant rapidement les chasses d'eau, les robinets et les raccords défectueux. Savez-vous qu'un robinet qui fuit, perd 130 m3 d'eau par an et vous coûte la somme non négligeable de 360 euros/an ?

Si l'évacuation se fait mal, pour le dégorgement des WC, lavabos, éviers, n'utilisez pas de produits à base de soude caustique qui attaquent les joints et les canalisations.

Le chauffage :

Evitez de couvrir vos radiateurs avec du linge ou de mettre des meubles juste devant. Cela peut être dangereux et empêche le bon fonctionnement du radiateur. Nettoyez-les régulièrement (sans les démonter).

Chauffe-Bains :

Réglez le thermostat sur 60°c maximum ; vous limiterez les risques d'entartrages et de brûlures.

Les vide-ordures :

Il doivent être utilisés avec précaution. Une cigarette mal éteinte peut provoquer un incendie, une bouteille en verre peut blesser un gardien qui à l'autre bout du conduit est en train de changer les containers !
Pour éviter les mauvaises odeurs, nous vous demandons de placer les déchets dans un sac avant de les jeter dans le vide-ordures.

Prenez soin de fractionner les détritus pour ne pas boucher le conduit.

Ventilation Mécanique Contrôlée :

Si votre logement est équipé d'un dispositif de ventilation mécanique contrôlée, celui-ci assure automatiquement le renouvellement de l'air frais, les entrées d'air et les bouches d'extraction correspondantes ne doivent en aucun cas être obstruées.

Accès aux Compteurs et Dispositifs de Coupure Générale :

Repérez les circuits pouvant être à l'origine d'accidents et laissez l'accès libre aux différents compteurs ; chaque membre de la famille doit en connaître l'emplacement et pouvoir couper l'électricité au disjoncteur, le gaz ou l'eau aux robinets de coupure générale (robinets d'arrivée) en cas de nécessité.

Risques Electriques :

Vérifiez régulièrement le bon état de vos prises de courant et des fils de vos appareils électriques. Coupez le courant au disjoncteur avant toute intervention sur l'installation, même pour changer une ampoule. Lorsqu'un fusible a sauté, remplacez-le par un autre, de même calibre et non par du fil de fer ou de cuivre. N'oubliez pas que les prises de courant à 2 trous alimentent les appareils électriques dans les locaux « secs » (séjour, chambre, etc.) tandis que les prises qui comportent en plus une broche de terre sont disposées dans les locaux « humides » (cuisine, salle d'eau, etc.). Elles permettent notamment de raccorder à la terre les appareils électriques métalliques utilisés dans ces locaux (cuisinière, réfrigérateur, machine à laver, etc.),
Respectez les règlements de sécurité si vous modifiez ou complétez l'installation électrique.
Attention aux prises multiples qui risquent de chauffer et n'abusez pas des cordons prolongateurs; ils peuvent être à l'origine d'accidents.

Fuites de Gaz :

Vérifier régulièrement le bon état des flexibles en caoutchouc, changez-les dès qu'ils sont abîmés et respectez la date limite d'utilisation qui y est inscrite.

Ne bouchez pas les grilles de ventilation ; elles assurent votre protection en cas de fuite, en même temps qu'elles permettent une bonne combustion du gaz et évitent tout risque d'asphyxie.
Si vous constatez une fuite de gaz, une odeur suspecte, fermez le robinet général d'arrivée, ouvrez la fenêtre. Appelez le plus rapidement possible les Pompiers et votre syndic.

Votre Sécurité dépend aussi de vous. N'oubliez pas que la simple observation dans votre vie quotidienne de quelques précautions élémentaires, connues de tous mais pas toujours respectées, constitue votre meilleure protection et celle de votre famille.

Lisez attentivement les consignes pour la prévention et la lutte contre le feu affichées dans votre immeuble.

INCENDIE : Prévenez les pompiers (tél : 18) et attendez leur intervention en appliquant les consignes suivantes :

Si le feu se déclare dans une pièce de l'appartement :

- Fermez la porte de la pièce concernée et les fenêtres de l'appartement pour éviter tout courant d'air qui aggraverait l'incendie,
- Fermez le gaz,
- Attaquez le feu à l'aide d'un extincteur si cela est possible,
- Restez à l'extérieur de l'appartement en attendant l'intervention des pompiers.

Si la cage d'escalier est enfumée :

- Restez à l'intérieur de l'appartement,
- Appliquez des linges mouillés contre la porte.

Si le feu se déclare à l'extérieur de l'appartement et les flammes menacent la porte d'entrée ou les fenêtres :

- Restez dans l'appartement si la porte d'entrée est menacée,
- Fermez porte d'entrée et fenêtres pour éviter tout appel d'air,
- Fermez le gaz,
- Appliquez des linges mouillés et arrosez la partie menacée.

QUESTIONS

Pannes d'ascenseur

Si vous êtes à l'intérieur de l'ascenseur et que celui-ci tombe en panne, conformez-vous aux consignes de sécurité affichées dans l'appareil et attendre une intervention extérieure.

Si vous êtes à l'extérieur, invitez ceux qui sont dedans à se conformer aux consignes de sécurité ; téléphonez au numéro indiqué sur la porte de l'ascenseur, prévenez le gardien ou, à défaut, les pompiers. Ne tentez aucune manœuvre vous-même.

Absence pour plusieurs jours

Fermer le robinet d'arrivée de gaz, fermez l'électricité au disjoncteur. Et fermez le ou les robinets d'arrivée d'eau.

V—Lexique :

Appel de fond : sommes demandées aux copropriétaires pour régler des charges, des travaux ou toute autre dépense.

Assemblée Générale Ordinaire : Réunion annuelle et obligatoire des copropriétaires d'une résidence.

Assemblée Générale Extraordinaire : Réunion ponctuelle pour prendre des décisions urgentes.

Budget prévisionnel : Document établi en début d'exercice pour calculer les appels de fonds prévisionnels.

Délibération : Décision des Assemblées Générales.

Equipement commun ou collectif : Dispositif procurant des services à tous les lots, et dont la copropriété entière à la charge.

Emargement : Document nécessaire pour convoquer une personne à une Assemblée Générale, on lui fait signer un papier dans lequel elle reconnaît avoir reçu une convocation.

Etat descriptif de division : Liste définissant les lots de copropriété.

Gros-œuvre : Structure de l'immeuble, cloisons et murs porteurs, charpente, toiture…

Indivision : Lot appartenant à plusieurs personnes.

Lot : Partie privative individualisée dans une copropriété.

Mandant : Personne qui donne mandat à quelqu'un pour exécuter quelque chose.

Mandataire : Personne qui reçoit mandat : il exécute alors des prestations déterminées au nom et pour le compte de son mandant.

Mutation : Changement de propriétaire.

Ordre du jour : liste des sujets qui donneront lieu à délibération lors de l'Assemblée Générale.

Parties communes : Les parties de la copropriété qui appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Parties privatives : Les parties de la copropriété qui appartiennent en propre à chaque copropriétaire.

Quitus : Approbation.

Quote-part : Proportion de participation aux votes et aux charges déterminés en fonction des tantièmes détenus dans la copropriété.

Tantième : Unité de mesure des quote-parts de la copropriété.

Cas Pratique

Ex 1 :

Lors de l'Assemblée Générale, un copropriétaire d'un garage uniquement, refuse de payer la réfection de la toiture au motif qu'il n'habite pas dans la résidence. En a-t-il le droit ?

Non. Tout copropriétaire doit payer les charges et travaux relatifs aux parties communes non pas en raison de l'utilisation ou de l'occupation de son lot, mais parce qu'il en est copropriétaire.

Ex 2 :

Habitant au second étage, je n'utilise jamais l'ascenseur. De plus, j'ai été absent durant tout l'hiver de mon appartement et n'ai donc pas utilisé de chauffage. Puis-je refuser d'en payer les charges ?

Non. Tous les copropriétaires desservis par l'ascenseur ou bénéficiant du chauffage collectif doivent participer à ces charges.

Ex 3 :

Le syndic m'a réclamé un montant en vue de faire face à des travaux d'urgence sur les fondations du bâtiment. En a-t-il le droit ?

Oui. En cas de danger imminent, le syndic doit entamer des travaux dits d'urgence sans avoir préalablement consulté l'Assemblée Générale, mais celle-ci devra être immédiatement convoquée par la suite.

Ex 4 :

Lors de la dernière Assemblée Générale, des travaux de réfection des toitures ont été votés pour 100.000,00 € (60.000,00 € pour le bâtiment A et 40.000,00€ pour le bâtiment B). Que dois-je payer ?

Votre appartement étant situé dans le bâtiment B et représentant 17/1.000, vous ne payerez que pour la réfection de la toiture de votre bâtiment, soit :

(40.000 X 17) / 1.000 = 680.00 €