

GUIDE DU COPROPRIÉTAIRE



Flandre Opale Habitat 

Groupe ActionLogement

BIENVENUE CHEZ-VOUS

EN DEVENANT PROPRIÉTAIRE DE VOTRE LOGEMENT, VOUS REJOIGNEZ LE « SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES ».

Vous avez ainsi acquis le droit d'exprimer votre avis et de contribuer aux décisions communes qui seront prises.

Ces décisions ont des conséquences importantes pour vous et les autres propriétaires, votre participation active au fonctionnement de la copropriété est donc un élément déterminant.

L'ensemble des équipes de Flandre Opale Habitat vous souhaite la bienvenue et vous remercie pour votre confiance !

Grâce à ce guide, vous allez **COMPRENDRE le fonctionnement d'une copropriété** et **CONNAITRE vos droits et obligations** en tant que copropriétaire.



QU'EST-CE QU'UNE COPROPRIÉTÉ ?

On parle de copropriété dès qu'il y a au moins 2 propriétaires dans le même immeuble. La copropriété gère et organise la vie d'un immeuble dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes.

Pour comprendre la copropriété, il faut bien distinguer LES PARTIES PRIVATIVES des PARTIES COMMUNES.

Tout immeuble ainsi divisé est soumis au régime de la copropriété organisé par la loi du 10 juillet 1965.



NOS ENGAGEMENTS

- 1** NOUS INFORMONS ET ACCOMPAGNONS DE MANIÈRE PERSONNALISÉE LES COPROPRIÉTAIRES dans l'appropriation de leur nouveau statut
- 2** NOUS RENDONS COMPTE DE LA VIE DE LA COPROPRIÉTÉ
- 3** NOUS PRENONS EN COMPTE LA QUALITÉ DE SERVICE PERÇU PAR LES CLIENTS pour faire évoluer nos actions au plus près de leurs besoins
- 4** NOUS PRATIQUONS DES HONORAIRES DE BASE MODÉRÉS, limitant le recours aux prestations complémentaires
- 5** NOUS GARANTISSONS DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉS MAÎTRISÉES
- 6** NOUS METTONS À DISPOSITION DES COPROPRIÉTAIRES UN ESPACE PERSONNALISÉ communiquant les informations complètes de leur copropriété
- 7** NOUS DONNONS ACCÈS AUX COPROPRIÉTAIRES AU SUIVI EN LIGNE DES INCIDENTS ET DE L'ENTRETIEN DE LEUR COPROPRIÉTÉ
- 8** NOUS OFFRONS UNE DÉMATÉRIALISATION DES CONVOCATIONS ET DE LA TENUE DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ainsi que la possibilité de vote par correspondance

LA COMPOSITION D'UN LOT DE COPROPRIÉTÉ

CHACQUE PROPRIÉTAIRE DISPOSE D'AU MOINS 1 LOT DE COPROPRIÉTÉ

UNE PARTIE PRIVATIVE (Appartement, cave, cellier, garage, place de parking...)

Chaque propriétaire en a la propriété et la jouissance exclusive



UNE QUOTE-PART DE PARTIES COMMUNES (couloirs, escaliers, cours, murs, ...)

La part de propriété des parties communes est répartie en tantièmes de copropriété. Les tantièmes sont fixés dans l'état descriptif de division, annexé au règlement de copropriété.

IL EXISTE 2 CATÉGORIES DE PARTIES COMMUNES

LES « PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES »

Par exemple :

- › le terrain de la copropriété,
- › les espaces verts, à l'exception de ceux qui seraient privés,
- › les compteurs généraux : électricité - eau - gaz

Concernent l'ensemble des copropriétaires

LES « PARTIES COMMUNES SPÉCIALES »

Par exemple :

- › le toit de chaque bâtiment,
- › l'ascenseur de chaque bâtiment

Concernent seulement certains copropriétaires

EXEMPLE :

Un copropriétaire détient un appartement de type 2 représentant 45/10 000° des parties communes, et une cave représentant 1/10 000°. Il possède alors 46/10 000° des parties communes.

Si l'Assemblée Générale vote une dépense de 10 000 euros pour la réfection des espaces extérieurs, ce copropriétaire devra payer 46 euros.

LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

C'est un document écrit, obligatoire, qui s'impose :

- › à toute personne copropriétaire d'un lot de la copropriété
- › à tous les acquéreurs successifs de chacun des lots de la copropriété
- › à tous les occupants de l'immeuble (copropriétaires et locataires)

Il comprend 2 parties :

- › l'état descriptif de division qui liste les lots et leurs tantièmes.
- › le règlement qui définit les parties privatives, les parties communes, et fixe les règles de la vie de la collectivité (droits et obligations des copropriétaires, règles de fonctionnement de la copropriété, clé de répartition, calcul des tantièmes...).





◆ FONCTIONNEMENT D'UNE COPROPRIÉTÉ



ÉLISENT LE CONSEIL SYNDICAL QUI :

- › Assure le lien entre les copropriétaires et le Syndic dont il contrôle la gestion
- › Est consulté par le Syndic et peut obtenir de l'Assemblée Générale une délégation de pouvoirs pour prendre seul certaines décisions

MANDATENT LE SYNDIC QUI :

- › Exécute les décisions prises en Assemblée Générale
- › Gère l'entretien des parties communes
- › Veille au fonctionnement des services collectifs et fait exécuter les travaux d'urgence
- › Engage les gros travaux avec l'accord de l'Assemblée Générale ou du Conseil Syndical en vertu d'une délégation de pouvoir
- › Tient la comptabilité du syndicat et convoque l'AG

Bon à savoir :
LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES prend uniquement les décisions concernant les parties communes de la copropriété.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE est la réunion de l'ensemble des copropriétaires qui a lieu au moins une fois par an.

Pendant cette assemblée, des **décisions importantes concernant le fonctionnement et la vie de la copropriété** sont prises.

Elles concernent tous les copropriétaires, c'est pourquoi **il est important d'y participer.**

En cas d'empêchement, vous pouvez donner mandat à la personne de votre choix qui assistera à l'assemblée générale à votre place.



RÔLE DU SYNDIC

SON MANDAT

Sa désignation est obligatoire. Son mandat est formalisé dans un document écrit, approuvé par l'Assemblée Générale, qui définit :

- › la durée de sa mission
- › les prestations de gestion courante
- › les prestations hors gestion courante
- › sa rémunération



GÉRER L'ENTRETIEN COURANT DES PARTIES COMMUNES

- › Veiller au fonctionnement des services collectifs (entretien des ascenseurs, du chauffage central, des ordures ménagères, des espaces verts, etc.)
- › Souscrire aux contrats d'assurances
- › Exécuter les travaux d'urgence. Il engage de gros travaux (ravalement de façade, toiture, installation d'ascenseurs...) avec l'accord de l'Assemblée Générale

REPRÉSENTER LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES AUPRÈS DE TOUTES LES INSTANCES

- › Copropriétés voisines, mairie, autorisations administratives pour travaux, entreprises, justice en cas de litige...



SES MISSIONS

Il exécute les décisions de l'Assemblée Générale, sous le contrôle du Conseil Syndical.

ADMINISTRER LA COPROPRIÉTÉ

- › Tenir la comptabilité du syndicat
- › Élaborer, avec le Conseil Syndical, le budget prévisionnel nécessaire au fonctionnement de la copropriété
- › Appeler les provisions de charges et leur régularisation annuelle
- › Payer les différents fournisseurs
- › Recouvrer les impayés
- › Convoquer l'Assemblée Générale



LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

On distingue 2 catégories de charges dont les dépenses sont réparties au prorata des tantièmes de copropriété (ou clé de répartition) définis dans le règlement de copropriété.



CHARGES DES PARTIES COMMUNES

- › Dépenses de conservation du bâti, gros œuvre (façades, toitures, escaliers, canalisations...)
- › Dépenses d'entretien courant comme les contrats d'espaces verts, le ménage...
- › Dépenses d'administration comme les honoraires de Syndic, les primes d'assurance...



CHARGES DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES COLLECTIFS

- › Ascenseurs (électricité, contrat de maintenance et travaux)
- › Portail
- › Chauffage collectif
- › Antenne collective
- › ...

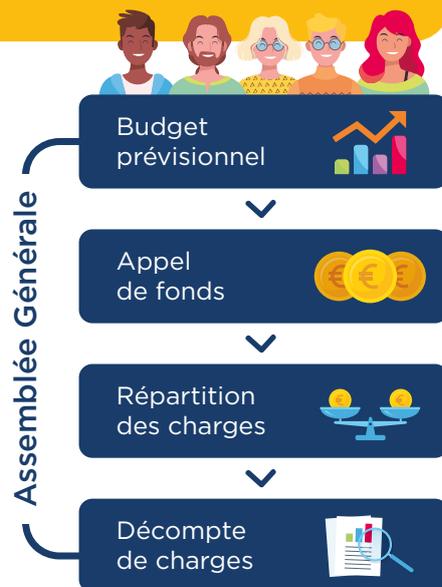
CALCUL DES CHARGES

- 1** Lors de l'Assemblée Générale le **budget prévisionnel** destiné à couvrir les dépenses courantes de l'année à venir **est voté**. Il est réglé par tous les copropriétaires chaque début de trimestre sous forme de provisions.
- 2** Toutes les dépenses qui ne concourent pas à la maintenance entrent dans la catégorie des dépenses hors budget prévisionnel. Ce sont généralement de gros travaux comme le ravalement de façades, le remplacement d'une chaudière collective et qui sont votés en Assemblée Générale sur présentation de plusieurs devis.

Ces travaux font l'objet d'appels de fonds dont l'exigibilité (dates et montants des appels de fonds) est votée en Assemblée Générale.

Depuis le 1er janvier 2017, le syndicat doit constituer un fonds travaux alimenté par une cotisation dont le taux est voté en Assemblée Générale. Il ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel.

- 3** À la fin de l'exercice comptable, le **Syndic effectue la répartition des charges. Il fait la différence entre le budget prévisionnel et les dépenses engagées.** Le solde est obligatoirement approuvé en Assemblée Générale.
- 4** Le Syndic joint à la convocation de l'Assemblée Générale, le **décompte de charges** sur lequel apparaît le montant de la répartition des charges.



Une fois les comptes approuvés, le syndic répartit la régularisation des charges auprès des copropriétaires. En cas de revente en cours d'année, le trop ou le moins perçu sur provisions (appels de fonds) est à la charge ou au bénéfice de celui qui est copropriétaire en titre au moment de l'approbation annuelle des comptes. Le syndic n'a pas à demander le paiement du solde au précédent copropriétaire, ni à lui restituer le crédit constaté.

❖ RÈGLES DE VOTE D'UNE COPROPRIÉTÉ

RÈGLES DE VOTE

ELLES SONT ÉTABLIES SELON LA NATURE DES DÉCISIONS À PRENDRE.

- › La majorité simple (article 24 de la loi du 10 juillet 1965) : c'est la majorité des voix exprimée de copropriétaires présents ou représentés à L'Assemblée Générale. Cette majorité est nécessaire pour l'approbation des comptes de la copropriété, le vote du budget prévisionnel ou de travaux d'entretien courant, etc.
- › La 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). Elle concerne la désignation du syndic et les membres du conseil syndical, les travaux d'amélioration ou d'économies d'énergie, etc.
- › La double majorité (article 26 de la loi du 10 juillet 1965) : c'est la majorité des voix de tous les copropriétaires représentant au moins les 2/3 de tous les tantièmes. Cela concerne les décisions les plus importantes telles que la vente de parties communes.
- › L'unanimité (article 26 de la loi du 10 juillet 1965) : tous les copropriétaires doivent donner leur accord.



EXEMPLE :

Une copropriété composée de 10 copropriétaires représentant 10 000 tantièmes.

- › La majorité simple est acquise lorsque le nombre de « Pour » est supérieur au nombre de « Contre ».
- › La décision est adoptée à la majorité absolue lorsque le nombre de « Pour » est supérieur ou égal à 50 001 tantièmes (10 000/2 + 1 voix)
- › La décision est adoptée à la double majorité lorsque qu'au moins 6 copropriétaires détenant 6 667 tantièmes ont voté en faveur de la résolution.



EXEMPLE :

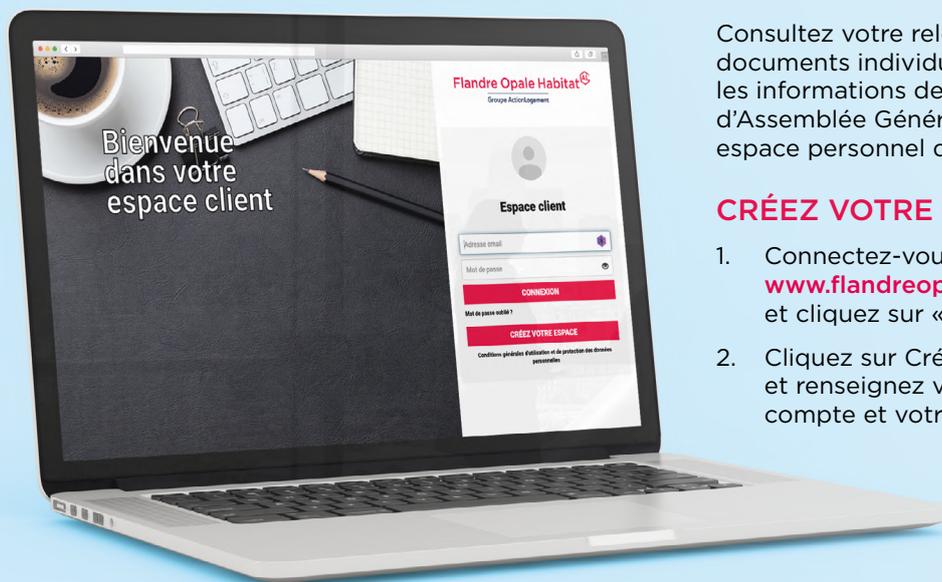
Le balcon de mon appartement est sale, je veux le repeindre et en profiter pour installer un store, est ce que je peux le faire seul ?

Non surtout pas !

- › 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 de copropriété

Vous devez donc demander au syndic de la copropriété d'inscrire ces 2 points à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale, afin d'être autorisée par le syndicat des copropriétaires à réaliser ces changements, et ceci, même s'ils seront entièrement à votre charge.

VOTRE ESPACE EN LIGNE



Consultez votre relevé de compte, vos documents individuels et comptables et les informations de votre copropriété (PV d'Assemblée Générale, règlement...) sur votre espace personnel disponible en ligne.

CRÉEZ VOTRE COMPTE

1. Connectez-vous sur www.flandreopalehabitat.fr et cliquez sur « Espace copropriétaire »
2. Cliquez sur Créez votre espace et renseignez votre numéro de compte et votre mot de passe.

OPTEZ POUR LE PRÉLÈVEMENT AUTOMATIQUE

QUELS AVANTAGES ?

Le prélèvement automatique est un moyen de paiement sûr, efficace et surtout gratuit !

Gagnez du temps, maîtrisez votre budget et soyez tranquille !

COMMENT EN BÉNÉFICIER ?

Pour bénéficier de ce service gratuit, il vous suffit de remplir une autorisation de prélèvement à récupérer auprès de votre comptable Flandre Opale Habitat et de nous la retourner signée accompagné d'un relevé d'identité bancaire (RIB).

Vous pouvez choisir d'être prélevé trimestriellement (le 5 du 1er mois de chaque trimestre) ou vous rapprocher de votre comptable syndic pour mettre en place un prélèvement mensuel.



FOIRE AUX QUESTIONS

Je souhaite repeindre mon balcon et installer un store. Est-ce que j'ai le droit de le faire seule ?

Non. 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 de copropriété. Vous devez demander au Syndic d'inscrire ces 2 demandes à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale, afin d'être autorisée par le Syndicat des Copropriétaires à réaliser ces changements, et ceci, même s'ils seront entièrement à votre charge.

Lors de la dernière assemblée générale, des travaux de réfection des toitures ont été votés pour 100 000 € (60 000 € pour le bâtiment a et 40 000 € pour le bâtiment b). Que dois-je payer, sachant que j'habite dans le bâtiment b ?

Votre appartement situé dans le bâtiment B, représente 17/1 000e. Vous ne payerez que pour la réfection de la toiture de votre bâtiment : $40\,000 \times 17/1\,000 = 680 \text{ €}$

Le syndic nous a réclamé un montant afin 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 peut entamer des travaux dits d'urgence sans avoir préalablement consulté l'Assemblée Générale, mais celle-ci doit être immédiatement convoquée.

Lors de l'Assemblée Générale, un copropriétaire possédant uniquement un garage refusait de payer la réfection de la toiture au motif qu'il n'habitait 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.

Habitant au second étage, je n'utilise jamais l'ascenseur. De plus, j'ai été absent durant tout l'hiver de mon appartement et je n'ai donc pas utilisé le 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.

LEXIQUE

Appel de fonds Somme demandée aux copropriétaires pour régler des charges, des travaux ou toute autre dépense liée à la copropriété.

Budget prévisionnel Budget annuel voté en assemblée générale pour gérer les dépenses de la copropriété et permettant de calculer les appels de fonds.

Clé de répartition Règle de répartition des charges d'un immeuble définie par le syndic. La clé de répartition de chaque nature de charges est précisée dans le règlement de copropriété ("état descriptif de division").

Conseil syndical Organe de liaison entre le syndic et les copropriétaires.

Copropriétaire Propriétaire d'un lot privatif, et de tantièmes de parties communes dans un ensemble immobilier composé d'au moins deux propriétaires.

État descriptif de division Élément fondamental du règlement de copropriété, listant tous les lots de la copropriété, leur nature, leur typologie et leur usage.

Fonds de travaux Compte spécifique destiné à recevoir les cotisations pour l'anticipation de financement de travaux (aussi appelé « fonds alur »).

Lot de copropriété Partie privative individualisée, pouvant être principale (appartement) ou accessoire (parking, cave, etc.) Qui détermine les tantièmes.

Procès-verbal Compte rendu de l'assemblée générale mentionnant les résolutions votées. Il est adressé à tous les copropriétaires. Il est signé par le président de séance et un ou plusieurs scrutateurs.

Quote-part Exprimé en tantièmes, le chiffre de quote-part représente le nombre de voix dont dispose chaque copropriétaire à l'assemblée générale.

Syndic Organe d'exécution de l'assemblée générale, mandataire du syndicat des copropriétaires. Il est nommé et révoqué en assemblée générale.

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

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

NOUVEAU COPROPRIÉTAIRE / QUE DOIS-JE FAIRE ?

1 RÉALISER MON ÉLECTION DE DOMICILE

Votre syndic va recevoir du notaire la notification de transfert du titre de propriété. À réception de cette dernière, le syndic va procéder au changement de propriétaire. Il vous appartient de lui préciser l'adresse à laquelle vous souhaiteriez recevoir votre courrier. Pour cela, rien de plus simple, il vous suffit de compléter le bulletin joint et de lui retourner à l'adresse mail qui suit : accueil.syndic@flandreopalehabitat.fr

2 COMMENT RÉGLER MES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ ?

Afin de faciliter vos règlements de charges, différentes options vous sont offertes :

- › par prélèvement (mensuel ou trimestriel) pour les charges courantes
- › par virement directement ou depuis votre espace extranet copropriété

3 MON EXTRANET

Votre espace extranet copropriétaire vous permet d'effectuer le règlement de vos charges, de la même manière qu'un achat en ligne.

COMMENT ÇA MARCHE ?

Tout simplement en vous rendant sur le site internet de Flandre Opale Habitat, et en sélectionnant l'espace dédié aux copropriétaires.

Votre identifiant : _____

Votre mot de passe : _____

L'équipe copropriété vous souhaite la bienvenue chez Flandre Opale Habitat. Nous sommes très heureux de vous compter parmi nos nouveaux copropriétaires.



**Vous pouvez déposer ce coupon dans nos points d'accueil
ou nous l'envoyer par mail à accueil.syndic@flandreopalehabitat.fr**

**Coupon réponse
à nous retourner**

1 - ELECTION DE DOMICILE

Nom et prénom : _____

Adresse postale : _____

Adresse mail : _____

Téléphone : _____

2 - CHOIX DE RÈGLEMENT

Virement Prélèvement mensuel ou trimestriel

Signature : _____

Pensez à nous retourner votre RIB pour établir le mandat SEPA qui vous sera envoyé en ligne par mail.



Flandre Opale Habitat

Groupe ActionLogement

51 rue Poincaré, 59140 DUNKERQUE
Espace copropriétaire www.flandreopalehabitat.fr

03.28.61.59.62