aquitanisyndic
social
et solidaire

Guide
du propriétaire

aquitanisyndic.fr

aquitanis
Office public de l'habitat
de Bordeaux Métropole

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ 4-5

Quel est son rôle ?
Comment est rémunéré votre syndic ?

FONCTIONNEMENT ET VIE DE LA COPROPRIÉTÉ 6-7

Les différents acteurs
Assemblée Générale des copropriétaires
Conseil syndical
Gestionnaire de copropriété

CHARGES DE COPROPRIÉTÉ 8-9

AVANCES POUR TRAVAUX, RÉSERVES… 10

CONSEILS PRATIQUES 11

Faut-il demander une autorisation pour réaliser des travaux ?
Comment est assurée la copropriété ?

LEXIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ 14

ÉDITO

Fort d'une pratique acquise dans la gestion locative d'un patrimoine de près de 17 000 logements, aquitanis souhaite vous présenter ses spécificités dans la gestion de copropriétés : transparence des contrats d'entretien et de la gestion financière, disponibilité et capacité de ses collaborateurs en matière de gestion, d'expertises juridiques ou techniques, service d'astreinte téléphonique assuré par ses gardiens d'immeubles 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7, site Internet www.aquitanisyndic.fr spécialement dédié à cette activité.

Aquitanis a également la volonté de vous apporter la meilleure information sur son fonctionnement et vous préciser les dispositions, règlementaires ou décidées lors d'Assemblées Générales, qui régissent votre copropriété.

C'est enfin une mission de conseil qui est assurée pour optimiser la gestion de votre bien immobilier.

L'ensemble de ces dispositions sont formalisées dans une charte qui affirme les engagements d'aquitanis.

SYNDIC DE CO-PROPRIÉTÉ

Quel est son rôle ?

Aquitanis, Office Public de l'habitat de la Communauté Urbaine de Bordeaux, occupe de droit dans le cadre de la vente HLM, la fonction de syndic au sein des copropriétés détachées de son patrimoine locatif *(Code de la Construction et de l'Habitation article - L 443-15).*

Tant que l'intégralité des lots lui appartenant n'est pas vendue, aquitanis reste copropriétaire dans le syndicat au même titre que les autres propriétaires, avec les mêmes droits et obligations qu'eux.

En qualité de syndic, aquitanis est chargé de gérer en bon père de famille les intérêts du Syndicat des copropriétaires dans le respect des textes règlementant son activité, notamment la loi du 10 juillet 1965.

Il accomplit plusieurs missions :

- assurer la tenue des comptes de la copropriété
- faire respecter le Règlement de copropriété
- assurer la préservation des biens
- assurer la gestion technique des immeubles en suivant l'application des contrats et le déroulement des travaux d'entretien programmés ou non
- prêter conseil et assistance aux copropriétaires
- organiser la vie associative de la copropriété (gestion des Conseils syndicaux et des Assemblées Générales)

Aquitanis compte s'investir durablement dans cette mission en assurant une gestion patrimoniale rigoureuse fiable et transparente de façon à sécuriser l'investissement effectué par les propriétaires et prévenir tout aléa qui pourrait fragiliser l'équilibre inhérent à toute copropriété.

Comment est rémunéré votre syndic ?

Afin de mener à bien ses missions, le syndic perçoit des honoraires. Ceux-ci figurent obligatoirement dans le contrat de syndic soumis au vote de l'Assemblée Générale.

Ces honoraires sont de deux types :

- honoraires forfaitaires de gestion courante,
- rémunérations correspondant à un service spécifique.

En ce qui concerne aquitanisyndic, les honoraires forfaitaires regroupent l'intégralité des frais ; les rémunérations particulières sont exceptionnelles.

Elles correspondent à un service spécifique dont la liste exhaustive est reprise dans les dispositions du contrat de syndic.

FONCTIONNEMENT ET VIE DE LA CO-PROPRIÉTÉ

Les différents acteurs

Syndicat de copropriété

Personnalité morale créée de plein droit si 2 copropriétaires ou +

= Ensemble des copropriétaires

Nomme

Élit

Syndic

= Le + souvent professionnel

SES RÔLES

- **Gère** les parties communes au nom du syndicat.
- **Représente** le syndicat et fait respecter le règlement de copropriété.
- **Assure** la gestion courante et fait face aux aléas en lien avec le conseil syndical.
- **Organise** la tenue des assemblées générales.
- **Mandate et paie** les fournisseurs et procède à l'arrêté des comptes.

Conseil syndical

= Copropriétaires élus pour 3 ans maximum

SES RÔLES

- **Impulse** les décisions.
- **Décide** des dépenses exceptionnelles en cours d'année.
- **Assiste** le syndic dans la gestion de la résidence.

Assiste

Assemblée Générale des copropriétaires

Les copropriétaires ont un rôle prépondérant dans la vie de la copropriété : ils doivent être réunis par le syndic, au moins une fois par an, en Assemblée Générale, où sont prises toutes les décisions concernant la gestion de la co-propriété lors de votes.

Le syndic y présente les comptes annuels de la copropriété qu'il soumet aux propriétaires pour leur approbation et la délivrance de leur quitus.

Ces derniers votent par ailleurs le budget prévisionnel qui synthétise les dépenses autorisées pour l'année à venir et également les recettes à percevoir (appels de fonds) pour équilibrer les comptes.

Aquitanisyndic a pris le parti de ne pas facturer aux propriétaires l'organisation d'Assemblées Générales supplémentaires en cours d'année si elles s'avèrent nécéssaires.

Conseil syndical

Chaque copropriété doit avoir un Conseil syndical pour assister le Syndic de copropriété dans ses missions et assurer une coordination entre le Syndic et les copropriétaires, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale.

Le Conseil syndical a un rôle consultatif. Ses missions consistent principalement :

- à contrôler l'administration de l'immeuble. Le Conseil syndical peut par exemple décider d'intervenir en cas de dégradation des parties communes,
- à contrôler la gestion du Syndic de copropriété en vérifiant sa comptabilité,
- à assister le Syndic de copropriété dans ses prises de décisions concernant la copropriété,
- et à établir l'ordre du jour des Assemblées Générales et le budget prévisionnel, en concertation avec le Syndic de copropriété.

Aquitanisyndic tient à privilégier une collaboration et un dialogue permanent avec les représentants des propriétaires élus en Assemblée Générale qui composent le Conseil syndical.

Gestionnaire de copropriété

Contact privilégié des propriétaires, il représente le syndic auprès du syndicat des copropriétaires ; il gère le quotidien de la copropriété, qu'il s'agisse de l'application des contrats, du suivi des travaux ou du respect du règlement de copropriété.

Il suit l'exécution du budget prévisionnel tant en dépenses qu'en recettes.

Il demande les devis aux entreprises et surveille les prestations fournies.

C'est l'interlocuteur des propriétaires, facilement accessible, pour tous leurs questionnements.

CHARGES DE CO-PROPRIÉTÉ

Chaque copropriétaire participe en fonction de ses tantièmes aux frais de fonctionnement de la copropriété (entretien des parties communes, chauffage collectif,ascenseurs, espaces verts…).

Il existe deux sortes de charges :

- les charges destinées à faire face à l'entretien courant des immeubles (appels de fonds) qui sont appelées chaque mois sur la base du budget annuel prévisionnel voté en assemblée générale. Le paiement est à effectuer le premier jour de chaque mois. Tous les ans, une régularisation de ces charges (décompte de charges) est envoyée aux copropriétaires, ce solde pouvant être positif ou négatif.

Si vous louez votre logement, nous vous indiquons la part locative récupérable sur les documents de régularisation de charges.

- les charges spécifiques votées en Assemblée Générale et concernant particulièrement les appels pour travaux, sont à régler selon la date d'exigibilité fixée lors de l'Assemblée Générale.

AVANCES POUR TRAVAUX, RÉSERVES...

Aquitanisyndic privilégie une gestion patrimoniale à moyen et long termes afin de donner à chaque propriétaire une visibilité sur les travaux qu'il pourra être amené à financer ; c'est ainsi qu'un plan prévisionnel de travaux sur une période de 15 ans minimum sera établi et remis à jour annuellement en collaboration avec le Conseil syndical et les copropriétaires en Assemblée Générale.

De plus, une réserve financière sous forme d'avances sera constituée de façon à prévoir très en amont tout financement important de travaux programmés.

CONSEILS PRATIQUES

Faut-il demander une autorisation pour réaliser des travaux ?

L'autorisation préalable, par un vote de l'Assemblée Générale, est impérativement requise pour tous travaux effectués par un copropriétaire :

- si ces travaux affectent les parties communes de l'immeuble,
- si ces travaux, même effectués sur le lot privatif du copropriétaire, affectent l'aspect extérieur de l'immeuble (par exemple, modification de la couleur des volets, remplacement des fenêtres, installation d'un store extérieur…),
- si certaines dispositions particulières du règlement de copropriété en font expressément état : pose de carrelage sur balcon, remplacement du matériau de sol d'un appartement par un autre matériau aux caractéristiques phoniques différentes etc…

Attention : *l'autorisation accordée par l'Assemblée Générale ne dispense pas le copropriétaire de demander par ailleurs toutes les autorisations d'urbanisme éventuellement nécessaires.*

Comment est assurée la copropriété ?

Si l'assurance multirisques habitation pour un particulier est obligatoire, l'assurance de la copropriété peut être facultative mais bien souvent rendue obligatoire par le règlement de copropriété. Elle couvre l'immeuble et les parties communes qui ne dépendent pas directement des différents copropriétaires.

Le montant de la prime d'assurance de l'immeuble répond aux mêmes règles que n'importe quel autre bien à assurer. Son montant dépend du risque couvert. Le calcul est basé sur la surface développée de l'immeuble. C'est la superficie totale des bâtiments prise à l'extérieur des murs de l'immeuble, multipliée par le nombre d'étages, plus le rez-de-chaussée. Les caves et les combles non aménagés seront réduits à 50 % de la surface réelle, ainsi que les parkings et les remises.

Aquitanisyndic accorde une importance toute particulière à cette question et veille constamment à rechercher la formule la mieux adaptée à chaque copropriété.

LEXIQUE
DE LA CO-PROPRIÉTÉ

Appel de fonds

Un appel de fonds représente la somme d'argent exigée par un Syndic de copropriété à un ensemble de copropriétaires dans le but de régler des charges ou des travaux.

Approbation des comptes

Le Syndic est tenu chaque année de faire approuver par l'Assemblée Générale des copropriétaires les comptes de l'exercice clôturé. Cette approbation génère la régularisation annuelle des comptes et le décompte individuel transmis à chaque propriétaire.

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale est le rassemblement de l'ensemble des membres du Syndicat des copropriétaires, après convocation par le Syndic de copropriété, afin de prendre part aux votes des questions inscrites à l'ordre du jour. Cette réunion se tient au minimum une fois par an.

Avances

Sont communément appelés « avances » les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision d'Assemblée Générale, à constituer des réserves (avance permanente de trésorerie, avance pour travaux…). En cas de vente de votre lot, l'avance est remboursable par la copropriété au vendeur et l'acheteur doit la reconstituer.

Budget prévisionnel

Le budget prévisionnel est voté en Assemblée Générale par le Syndicat des copropriétaires avant le début de l'exercice comptable concerné. Il sert de base au Syndic pour déterminer et appeler mensuellement la quote-part de charges à chaque propriétaire. Il permet au Syndic de faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement, d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble.

Carnet d'entretien

Chaque copropriété doit tenir à jour un carnet d'entretien afin d'assurer notamment un suivi des contrats d'entretien et de maintenance de l'immeuble et des travaux importants qui ont été réalisés. Ce carnet est détenu et mis à jour par le Syndic de copropriété.

Conseil syndical

Le Conseil syndical est le volet exécutif du Syndicat des copropriétaires. Ses membres sont élus parmi l'ensemble des copropriétaires en Assemblée Générale pour une durée maximale de 3 ans.
Le rôle du Conseil syndical dans une copropriété est défini dans l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 : « *Il assiste le Syndic et contrôle sa gestion. Il donne son avis au Syndic ou à l'Assemblée Générale sur toutes questions concernant le syndicat* ».

Copropriété

La copropriété est la division d'un immeuble ou ensemble immobilier entre plusieurs personnes, appelées copropriétaires. La copropriété est soumise à une réglementation spécifique (loi du 10 juillet 1965) et à une organisation collective régie par un règlement de copropriété.

Déchéance du terme

Afin de lutter contre les impayés en copropriété, la loi SRU du 13 décembre 2000 a institué une procédure de recouvrement accéléré (loi du 10/07/1965 art 19.2). Dès lors qu'une provision n'est pas réglée à sa date d'exigibilité les autres provisions non encore échues deviennent exigibles après mise en demeure restée infructueuse.

Division en volumes

Montage qui consiste à distinguer des fractions d'immeubles définies en 3 dimensions par référence à des plans, des coupes et en hauteur. La caractéristique principale est l'absence de parties communes, les éléments d'équipement collectif pouvant être gérés par une ASL ou une AFUL.

Etat daté

L'état daté est un document obligatoire, que doit remettre le Syndic de copropriété au notaire dans le cadre de la vente d'un lot (mutation). Ce document a pour objectif de présenter la situation financière du copropriétaire vendeur vis-à-vis du Syndicat de copropriétaires.

Etat descriptif de division

Document destiné à identifier les lots d'un immeuble en copropriété avec les tantièmes correspondants. Il fait la plupart du temps partie intégrante du règlement de copropriété.

Lot (de copropriété)

Unité de propriété immobilière dans le cadre de la copropriété. Les lots de copropriété sont répertoriés dans l'état descriptif de division.

Ordre du jour

L'ordre du jour récapitule tous les points qui seront abordés lors de la réunion d'Assemblée Générale. L'assemblée des copropriétaires ne peut que valablement délibérer sur des questions inscrites à l'ordre du jour. Le Conseil syndical ou un copropriétaire peut signaler au Syndic d'inscrire des questions à l'ordre du jour avant l'envoi par le Syndic de la convocation. A défaut, ces questions seront reportées à une prochaine Assemblée Générale.

Parties communes / Parties privatives

Dans le règlement de copropriété, est définie comme partie commune ce qui n'a pas été clairement désigné comme partie privative. Les parties communes sont définies comme les parties à l'usage ou à l'utilité de tous. Par opposition, les parties privatives concernent une partie réservée à l'usage exclusif d'un copropriétaire (ensemble d'un appartement ou local).

Pouvoir

Le pouvoir est un document par lequel un copropriétaire délègue son droit de vote à un mandataire afin de se faire représenter à une Assemblée Générale. Le mandataire pourra être toute personne physique, membre du Syndicat des copropriétaires ou non, à l'exception faite du Syndic, de son conjoint ou de l'un de ses préposés.

Procès Verbal de l'Assemblée Générale

Le procès verbal de l'Assemblée Générale est le document relatant l'ensemble des décisions prises en Assemblée Générale et qui retranscrit les résultats des votes correspondant à chaque résolution inscrite à l'ordre du jour. Il est rédigé par le secrétaire de séance, vérifié et signé par le président de l'Assemblée Générale et le(s) scrutateur(s) désignés par un vote pour cette Assemblée Générale. Les décisions prises doivent êtres notifiées dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.

Provisions sur charges

Il est appelé « provisions sur charges » les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes en Assemblée Générale.

Quitus

Acte par lequel la gestion du Syndic est reconnue exacte et régulière pour une période déterminée.

Règlement de copropriété

Le règlement de copropriété est un texte de référence autour duquel est bâtie la copropriété et qui est établi à la création de la copropriété par un notaire. La loi du 10 juillet 1965 en fait un document obligatoire. Il recense les droits, devoirs et obligations des copropriétaires. Il contient également la désignation des parties communes et privatives avec l'affectation de ces différentes parties (usage d'habitation, commercial…), les conditions de jouissance et la répartition des charges de copropriété.

Règles de majorité

Selon la loi du 10 juillet 1965, les Assemblées Générales de copropriétaires statuent à quatre niveaux différents de majorité suivant le type de décisions à prendre : la majorité simple, la majorité absolue, la double majorité, l'unanimité.

- **Majorité simple (de l'article 24) :** majorité des voix (tantièmes) exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'Assemblée Générale.
- **Majorité absolue (de l'article 25) :** majorité des voix (tantièmes) de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents.
- **Double majorité (de l'article 26) :** majorité en nombre de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents) détenant au moins les 2/3 des tantièmes totaux.
- **L'unanimité :** certaines décisions très importantes (surélévation de l'immeuble, suppression du chauffage collectif…) doivent recueillir l'unanimité des voix de tous les copropriétaires (l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés ne suffit pas).

Servitude

Une servitude de droit privé peut se définir comme une charge supportée par une propriété privée au profit d'une autre propriété (appartenant à une personne différente). Dans cette situation, une propriété appelée fonds servant supporte une charge pour l'usage ou l'utilité d'un autre immeuble appelé fonds dominant.

Syndic

Dans le droit de copropriété, le Syndic est le mandataire du Syndicat des copropriétaires. Il agit donc en son nom pour la gestion de l'immeuble et des équipements collectifs.

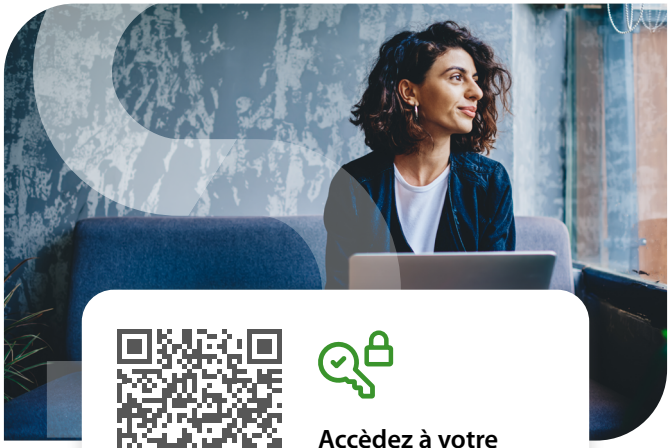
Syndicat des copropriétaires

Groupement de tous les copropriétaires sans exception ayant pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration de ses parties communes.

Tantièmes

Ce sont les nombres d'unités (millièmes, dix-millièmes…) attribués à chaque lot de copropriété par l'état descriptif de division. Un lot peut disposer de plusieurs groupes de tantièmes en fonction des équipements de l'immeuble (charges communes, charges ascenseurs…). Les tantièmes déterminent le nombre de voix dont dispose un copropriétaire en Assemblée Générale et permettent la répartition des charges.

aquitanisyndic
social
et solidaire



Accèdez à votre
espace copropriétaire

1, avenue André Reinson
CS 30239 - 33028 Bordeaux
Tél. : 05 56 11 87 00

aquitanisyndic.fr

©tempora www.atempora.com