



LE GUIDE DU
C●PR●PRIÉTAIRE
PEUR DE PERDRE LE NORD ?
SUIVEZ NOTRE GUIDE !



PEUR DE PERDRE LE NORD ?

SUIVEZ LE GUIDE DU COPROPRIETAIRE

Bienvenue !

Nous sommes ravis de vous compter parmi nos copropriétaires. Soyez assuré que nous nous engageons à vous offrir un service dévoué et attentionné.

En nous choisissant, vous avez choisi un syndic solide, indépendant, coopératif et proche de vous.

Nous avons préparé ce guide parce que la copropriété, c'est souvent compliqué. Pour vous permettre d'y voir plus clair, nous vous présentons toutes les informations essentielles sur le fonctionnement de votre copropriété ainsi que quelques conseils pratiques pour bien vivre dans votre résidence.

1

PARLONS COPRO !

- Qu'est-ce qu'une copropriété ?
- La partie privative
- Les parties communes
- Les tantièmes
- Le règlement de copropriété

2

LE FONCTIONNEMENT DE LA COPRO

- Les acteurs de la copropriété
- L'assemblée générale
- Le conseil syndical
- Le syndic
- Les charges de copropriété
- Appel de fonds, relevé de compte, régularisation de charges
- Comment fonctionne votre syndic

3

LES RÈGLES DE VIE EN COPRO

- Respect de l'esthétique de l'immeuble
- Propreté des parties communes
- Sécurité des accès
- Stationnement
- Nuisances sonores

4

VOS QUESTIONS LES PLUS FRÉQUENTES

- Dégâts des eaux
- Vente d'un lot
- Mise en location
- Travaux privatifs
- Changement d'usage
- Division d'un lot
- Location courte durée



PARLONS COPRO !



LA COPRO, KÈSAKO ?

Une copropriété, c'est un régime juridique dans lequel **plusieurs personnes possèdent un bien immobilier** - immeuble d'appartements, ensemble de maisons ou bâtiments commerciaux et tertiaires. Chaque copropriétaire est à la fois propriétaire de son bien à titre privatif et d'une part de tout ce qui est « commun », **les fameuses parties communes** : halls d'escalier, entrées, peintures, éclairage etc.

Chaque propriétaire membre de la copropriété détient **une part privative et une part commune**. Ces deux éléments sont indissociables et composent ce qu'on appelle un « lot ».

Les copropriétaires ont des responsabilités vis-à-vis de la copropriété : **la participation aux décisions** concernant sa gestion, et évidemment le paiement des **charges** et le **respect du règlement**. Les propriétaires sont assistés dans ces tâches par un **syndic de copropriété qui administre et gère les finances de cette dernière**.

MA PART PRIVATIVE

Votre part privative de la copropriété, c'est tout simplement celle où les voisins n'ont pas le droit d'entrer ! **Il s'agit de votre logement, et ce qui est à l'intérieur** - fenêtres, portes, volets, revêtements de sol. Cette partie privative englobe également les **annexes à votre logement** - cave, balcon, parking. **Certaines parties font exception**, par exemple l'étanchéité du toit, les canalisations communes même pour la partie qui passe chez vous, appartiennent à la copropriété et pas seulement à vous.

MA PART COMMUNE

À contrario, les **parties communes** sont celles où tous les habitants ont un droit d'accès. **Elles sont définies et régies par le règlement de copropriété**. Elles sont de 2 sortes :

- ▶ **Les parties communes générales** destinées à l'usage de tous les copropriétaires - terrain, espaces verts.
- ▶ **Les parties communes spéciales** - qui concernent seulement quelques copropriétaires - toit de chaque bâtiment, ascenseur de chaque bâtiment etc.

En tant que copropriétaires, vous possédez une portion de ces parties communes, déterminée en fonction de votre lot.

QUAND DEMANDER L'AUTORISATION POUR FAIRE DES TRAVAUX ?

Vous devez obligatoirement obtenir l'autorisation de la copropriété si vos travaux ont un impact sur les parties communes - parties de bâtiments - couloirs, chaudière, canalisations, garde-corps..., terrains communs - jardins, parcs..., aspect extérieur de l'immeuble - ou encore le remplacement des fenêtres.

Cette autorisation s'obtient par un vote en Assemblée Générale à la majorité absolue. Si vous réalisez des travaux sans passer par un vote, la copropriété peut exiger la remise en état des lieux à vos frais.

⚠ ATTENTION : **L'autorisation en AG ne dispense pas des demandes d'autorisations d'urbanisme** selon la nature des travaux. Vous avez un doute ? Contactez votre Syndic !



LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Il s'agit d'un document notarié écrit qui régit la manière dont une copropriété est organisée et les droits et responsabilités des copropriétaires.

C'est un élément essentiel de la copropriété, établi à sa création et conformément à la loi du 10 juillet 1965, loi fondatrice régissant le fonctionnement et l'organisation des copropriétés.

Le règlement peut être modifié par décision de l'Assemblée Générale, sous réserve du respect des dispositions légales en vigueur. C'est le syndic de copropriété qui veille à sa bonne application. **Le règlement de copropriété de votre immeuble vous aura été transmis par le notaire lors de votre acquisition.**



IL COMPREND LES INFORMATIONS SUIVANTES :

Le détail des parties privatives et parties communes

- ▶ Les tantièmes de chaque copropriétaire parfois appelés «quotes-parts».
- ▶ Les règles de gestion de la copro et le règlement applicable en son sein.
- ▶ L'aspect financier, notamment le calcul des charges de copropriété.
- ▶ Les procédures lorsque des décisions doivent être prises pour l'immeuble.

Besoin d'une copie ? Rendez-vous sur votre espace client copropriétaire !

COMMENT EST DÉTERMINÉE LA VALEUR DE MA PART DE LA COPRO ?

Pour déterminer la part de chaque copropriétaire dans la résidence, on calcule des quotes-parts, exprimées avec une unité de mesure unique en son genre : **LE TANTIÈME**

Les tantièmes sont attribués à chaque lot privatif d'un immeuble en copropriété en fonction de sa superficie, de sa valeur relative, de son usage, ou d'autres critères spécifiés dans le règlement de copropriété. Ils prennent en compte également **une quote-part des parties communes**. Par exemple, selon le règlement de votre copropriété, un lot au rez-de-chaussée aura moins de tantièmes qu'un appartement situé au dernier étage car il n'utilise pas les escaliers ou les ascenseurs.

La somme de tous les tantièmes attribués à l'ensemble des lots est égale à 100. **Ils servent à répartir les charges communes entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part.** Par exemple, si une personne détient 10% des tantièmes de la résidence, elle devra contribuer à hauteur de 10% aux frais de maintenance, d'entretien et de gestion de l'immeuble.

Les tantièmes sont également utilisés pour déterminer le poids des voix de chaque copropriétaire lors des Assemblées Générales. Plus un copropriétaire détient de tantièmes, plus son vote compte dans la prise de décision.

EN RÉSUMÉ :

La somme de vos tantièmes permet de déterminer d'une part, votre quote-part pour le paiement des charges, d'autre part le poids de votre vote en Assemblée Générale.



LES ACTEURS DE LA COPROPRIÉTÉ :



LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES :

C'est vous ! Propriétaires de biens, habitants ou non au sein de la copropriété, vous faites partie du Syndicat des Copropriétaires. Cette communauté agit en qualité de personne morale et peut prendre des décisions en Assemblée Générale. Vous avez mis votre bien en location ? C'est vous, et non votre locataire, qui demeurez membre du syndicat des copropriétaires. Il peut en revanche assister à l'AG et même voter pour vous, à condition que vous lui ayez donné procuration.



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

C'est le grand moment de l'année pour la copropriété. Elle a lieu au minimum une fois par an. Elle peut toutefois être réunie à d'autres occasions, on parle alors d'Assemblée Générale Extraordinaire.



LE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ :

Administrateur et gestionnaire financier de la copro, le syndic professionnel est assuré par un administrateur de bien salarié d'une agence immobilière. Pour exercer sa mission, un syndic professionnel doit posséder la Carte S, qui atteste de ses qualifications et du suivi des formations professionnelles obligatoires.



LE CONSEIL SYNDICAL :

Il est élu par le syndicat des copropriétaires, et il représente l'ensemble des copropriétaires. Il travaille en proche collaboration avec le Syndic. Le nombre de membres du conseil syndical est prévu par le règlement de copropriété ou décidé par l'Assemblée Générale. Le conseil syndical élit son président.



POURQUOI ASSISTER A L'AG EST IMPORTANT ?

L'AG est l'occasion de savoir où en est sa copropriété, d'échanger avec les voisins et de trouver des solutions aux problèmes et prendre les décisions. Souvent caricaturées, les «AG de Copro» sont d'abord un lieu de dis-cu-

Votre gestionnaire y joue le rôle d'un animateur avec le président du conseil syndical.



LE SAVIEZ-VOUS ?

Un modèle de procuration est obligatoirement fourni avec la convocation en AG et vous avez jusqu'au début de l'AG pour la transmettre au syndic, mais il est préférable de la lui faire parvenir quelques jours avant. Vous pouvez donner une procuration à un autre copropriétaire ou à votre locataire.



AVANT L'AG : LA PRÉPARATION

Avant cette grande réunion, le Conseil Syndical et le Syndic, préparent l'ordre du jour. Il peut s'agir de l'approbation du budget prévisionnel annuel, du vote sur des travaux importants, de l'étude de devis le cas échéant, de l'élection de membres du Conseil Syndical ou de tout autre sujet d'intérêt commun. Il peut aussi s'agir de décisions rendues obligatoires pour des raisons légales. Par exemple, si la loi modifie le contenu obligatoire du règlement de copropriété, l'AG doit se prononcer. Ainsi, depuis 2024, les copropriétaires peuvent interdire ou limiter les locations de courte durée dans leur immeubles, mais pour cela, ils doivent modifier le règlement de la copropriété en AG.



Chaque copropriétaire peut soumettre un sujet à l'ordre du jour, tant qu'il en informe le Syndic par écrit, en main propre ou par lettre recommandée, avant l'envoi des convocations.



CONVOCATION

Chaque copropriétaire est informé par courrier recommandé émis par le Syndic de la date, de l'heure et du lieu de l'AG. Ce courrier comprend l'ordre du jour, et les annexes qui vous permettront de prendre position : état des comptes de la copropriété, devis si travaux et tous les projets de résolution soumises au vote !

Votre syndic vous proposera de recevoir cette convocation par Lettre Recommandée Electronique : profitez-en ! Pas besoin de passer à la Poste pour vous, et pas d'impressions volumineuses pour nous...

Vous recevez la convocation au plus tard 21 jours avant la réunion.



Vous ne pouvez pas être présent à l'AG ? Votez par correspondance, au moins 3 jours francs avant la tenue de l'Assemblée Générale.

Renseignez vous auprès de votre gestionnaire pour savoir comment faire : certains logiciels permettent de voter directement via votre espace client.



QUAND A LIEU L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ?

Après la clôture des comptes annuels, aux alentours de mai-juin ou novembre-décembre le plus souvent. Quant à l'horaire, les assemblées générales sont de plus en plus souvent organisées en journée, pour respecter les horaires de travail et la vie personnelle des équipes.

Votre gestionnaire est responsable de la gestion de plusieurs immeubles. Quand vient la saison des AG, son agenda est un véritable casse-tête !



LE SAVIEZ-VOUS ?

Les Assemblées Générales dématérialisées sont possibles si l'Assemblée Générale a voté en ce sens. Toutefois elles doivent répondre à des règles strictes en matière d'identification des participants et de comptes-rendus pour éviter les contestations. L'Assemblée Générale doit donc valider aussi les outils qui seront utilisés.

Dans les faits, les assemblées générales de copropriété en ligne sont très rares.



OÙ A LIEU L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ?

Dans un local de votre copropriété, dans les locaux de l'agence immobilière ou dans une salle louée à cet effet. Dans ce dernier cas, la charge de location de la salle constitue une charge de copropriété comme les autres.



LE CONSEIL SYNDICAL, QUEL EST SON RÔLE ?

Le Conseil Syndical est le contact direct et quotidien entre la copropriété et son Syndic. Il est élu par le Syndicat des Copropriétaires en assemblée générale. Il accompagne le syndic dans ses missions, il a un droit de regard sur la gestion comptable et financière, et il établit les ordres du jour des AG. Il a aussi un rôle d'animation au sein de la copropriété : proposer des idées, des chantiers qui amélioreront la vie de la résidence ou encore des rendez-vous avec l'ensemble des résidents. Dans votre immeuble, le conseil syndical peut par exemple diffuser une lettre d'information, créer un groupe de discussion sur une appli ou encore animer un compte sur les réseaux sociaux.



LE SAVIEZ-VOUS ?

Les syndic aiment travailler avec des conseils syndicaux présents et dynamiques ! Syndic et conseil syndical forment une équipe dont la raison d'être est simple : s'assurer de maintenir la valeur de votre patrimoine.

VOUS SOUHAITEZ DEVENIR MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL ?

Parlez-en au président de votre conseil syndical et proposez votre candidature quand l'élection du Conseil Syndical est à l'ordre du jour de l'AG. Que vous soyez copropriétaire vous-même ou parent direct d'un copropriétaire, vous pouvez participer au conseil syndical.

LE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ - QUEL EST SON RÔLE ?

SON RÔLE ADMINISTRATIF

Tout au long de l'année, votre syndic assure la gestion administrative de la copropriété, qu'il s'agisse par exemple de :

- ▶ **Maintenir à jour les documents de la copropriété** : le carnet d'entretien, les archives et documents de la copropriété qui doivent être accessibles à tous les copropriétaires, les déclarations obligatoires du Registre National des Copropriétés.
- ▶ Veiller à ce que les dispositions du **règlement de copropriété** soient respectées par l'ensemble des résidents.
- ▶ **Organiser et convoquer l'Assemblée Générale** au minimum une fois par an pour voter le budget prévisionnel et approuver les comptes annuels.
- ▶ Exécuter l'ensemble des décisions prises en Assemblée Générale.
- ▶ **Négocier et suivre tous les contrats avec les différents prestataires de la copropriété** : énergie, maintenance de l'ascenseur, nettoyage, entretien des espaces verts, entretien des parties communes, assurances etc. Si votre copropriété a la chance d'avoir un gardien, le syndic est aussi son employeur.
- ▶ **Représenter le Syndicat des Copropriétaires** dans tous les actes et les actions en justice et auprès des pouvoirs publics (en cas par exemple, de contentieux avec un copropriétaire).

GARANT DE LA CONFORMITÉ FINANCIÈRE ET COMPTABLE

Le syndic assure la gestion financière et comptable de la copropriété. **La comptabilité d'une copropriété répond aux règles d'un plan comptable spécifique.** Les syndicats ont donc recours à des comptables spécialisés. Avec leur concours, le gestionnaire :

- ▮ établit le **budget prévisionnel** de la copropriété et le soumet au vote des copropriétaires en Assemblée Générale.
- ▮ **tient à jour la comptabilité** de la copropriété.
- ▮ **vérifie et règle les factures** des fournisseurs.
- ▮ envoie les appels de fonds et **collecte les charges.**
- ▮ quand il le faut, engage des procédures amiables puis contentieuses à l'encontre de ceux qui ne paient pas.



LE SYNDIC, CE N'EST PAS :

- ▮ Une entreprise comme les autres : il existe un contrat-type que le syndic ne peut pas modifier pour vendre d'autres prestations aux copropriétaires.
- ▮ Un auxiliaire de justice ni un officier de police judiciaire : il n'a aucun pouvoir pour exclure des visiteurs indésirables dans les halls de vos immeubles.
- ▮ Un médiateur : bien qu'il arrive qu'il essaie d'apaiser les conflits qui peuvent survenir entre copropriétaires, il n'a pas mission de régler les différends.
- ▮ Une banque : quand les copropriétaires ne paient pas leurs charges, **le syndic ne peut pas « combler » les découverts de la copropriété, il n'en a pas le droit.**
- ▮ Un centre d'appel : quand vous rencontrez une difficulté ou quand vous avez une question, vous devez d'abord la poser à votre conseil syndical. Il y a fort à parier qu'il ait la réponse !



⚠ NE PAS CONFONDRE :

le syndic et le syndicat des copropriétaires. Le premier est l'entreprise qui assure la gestion de l'immeuble, le second désigne l'ensemble formé par tous les copropriétaires de la résidence.

GARANT DE L'INTÉGRITÉ DE VOTRE PATRIMOINE

Votre syndic est le garant de la bonne tenue des parties communes de la copropriété. Il s'agit de sa première mission et sa responsabilité peut être engagée en cas de dommage consécutif à une négligence de sa part.

Afin d'assurer la conservation de l'immeuble, le syndic veille à la bonne application des prestations contractuelles - entretien ménage, espaces verts, ascenseur, etc... - et fait appel à des prestataires pour assurer les travaux d'entretien - réparations diverses en parties communes.

A l'exception des travaux d'urgence et au-delà d'une certaine somme décidée en Assemblée Générale, **les travaux doivent obligatoirement être autorisés au préalable par l'Assemblée Générale de copropriété**. Dans ce cas, le syndic a l'obligation de consulter au moins trois entreprises avant de soumettre la décision aux copropriétaires. Toutefois, si une seule entreprise a répondu à la consultation, il n'est pas obligé de chercher un autre devis, il peut choisir de soumettre le devis de la seule entreprise qui a répondu.

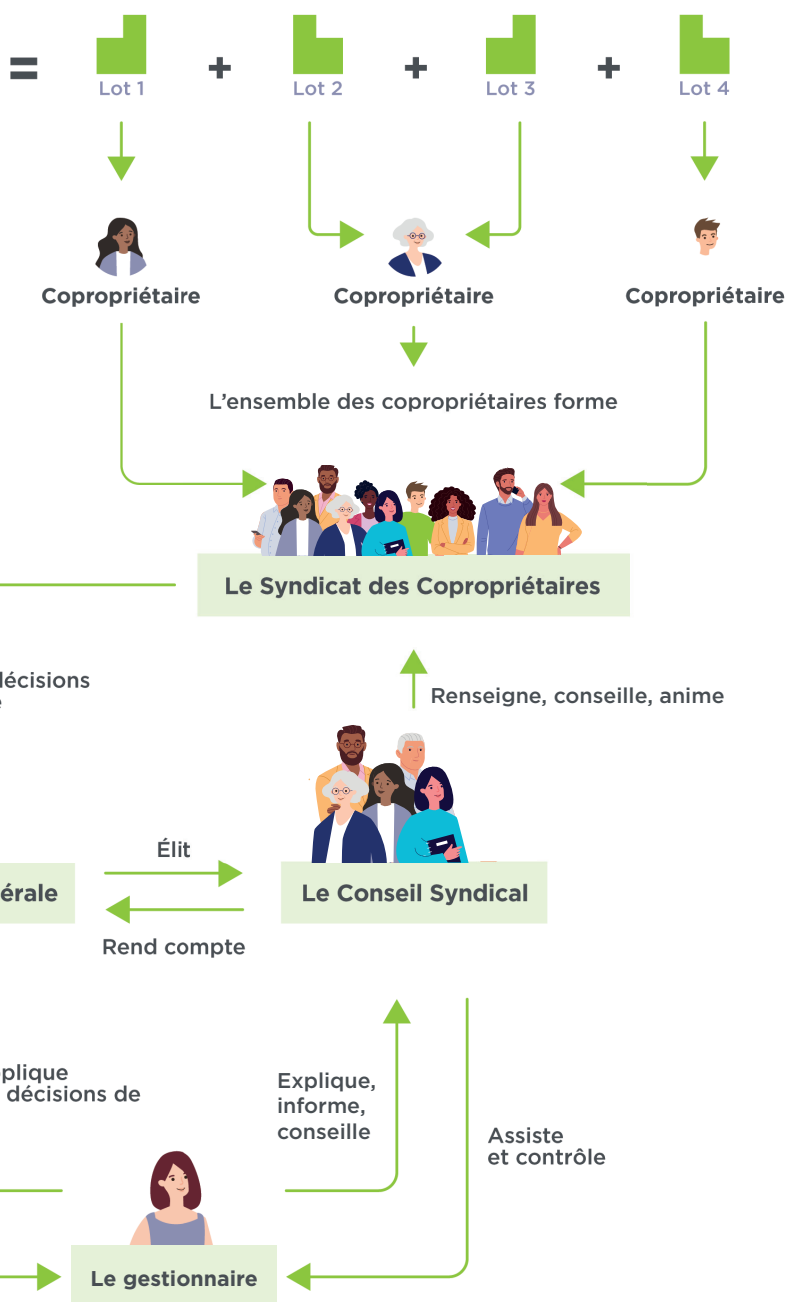


POUR RESUMER :



La copropriété

Immeuble ou ensemble immobilier composé de lots appartenant au moins à 2 personnes différentes.



LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ : UNE GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT

Les charges de copropriété sont calculées de manière très simple : le budget annuel est réparti auprès des différents copropriétaires proportionnellement aux tantièmes qu'ils détiennent.



CHARGES GÉNÉRALES

Elles comprennent les coûts de gestion et d'entretien des parties communes comme le nettoyage des communs ou l'enlèvement des ordures ménagères.

Les honoraires de votre syndic sont aussi considérées comme une charge générale.



CHARGES SPÉCIALES

Elles regroupent tous les services collectifs et équipements communs comme l'entretien d'une chaudière collective, la maintenance des ascenseurs ou des systèmes de sécurité.



CHARGES EXCEPTIONNELLES

Par définition, ce sont les charges imprévues, qui n'étaient pas connues au moment de l'élaboration du budget prévisionnel. **Elles font l'objet d'une ligne spécifique sur votre appel de fonds.** Ce sont généralement des gros travaux comme le ravalement de façades, les travaux de rénovation énergétique etc.



FONDS TRAVAUX

Il s'agit d'une épargne obligatoire qui permet de mettre de côté des sommes destinées à financer les gros travaux prévus dans le Plan Pluriannuel de Travaux ou les travaux d'urgence. La contribution globale ne peut pas être inférieure à 5% du budget prévisionnel de la copropriété : elle est répartie comme toutes les charges courantes, proportionnellement aux tantièmes détenus par chaque copropriétaire. Cette épargne est mobilisée quand la copropriété entreprend des travaux et vient en déduction du montant total du reste à charge de chacun : ces sommes vous sont donc restituées, vous ne «payez pas pour les autres».

COMMENT SONT FIXÉS LES HONORAIRES DE VOTRE SYNDIC ?

Les honoraires de syndic sont décidés en Assemblée Générale. Le contrat-type obligatoire prévoit trois catégories :

- Un forfait de base pour la gestion courante, calculé en pourcentage des charges ou au forfait pour les plus petites copropriétés
- Des prix spécifiques pour des missions comme l'organisation d'assemblées générales ou de visites supplémentaires, le suivi de travaux ou la gestion des sinistres supérieurs à une somme définie en AG.
- Des prix fixes pour les frais annexes comme l'édition d'état-daté, de relance, de recouvrement, de frais bancaires etc.

Pour tout savoir, reportez-vous à votre contrat de syndic.

DES SOLUTIONS DE PAIEMENT OPTIMISÉES

C'est la fin des chèques, passez au digital ! Pour régler vos charges, optez pour le prélèvement automatique (mensuel ou trimestriel). Ces options sont accessibles sur votre espace client. Si ce n'est pas le cas, adressez vous à votre gestionnaire.

ZOOM SUR L'APPEL DE CHARGES :

Le syndic édite des appels de charges tous les trimestres. Payer vos charges est important, car votre argent est directement utilisé pour payer les prestataires de la copropriété. Tout retard de paiement peut entraîner un retard de paiement des prestataires ou même un découvert du compte de la copropriété à la banque. **Dans ce cas, les frais bancaires sont imputés à la copropriété, ils pénalisent tout le monde (et c'est la loi...) !**

C'est la raison pour laquelle nous préférons être prévenus en cas de difficultés financières : nous pourrions étudier des solutions pour étaler votre dette afin que tout rentre dans l'ordre sans avoir à lancer de procédure contentieuse.



LE SAVIEZ-VOUS ?

En théorie, l'Assemblée Générale doit décider de la mensualisation des appels de charges. En pratique certains syndicats proposent, de collecter ces charges mensuellement et sans frais pour faciliter la gestion de votre budget familial. Renseignez-vous auprès de votre conseil syndical !



COMPRENDRE UN APPEL DE FONDS



Image non contractuelle : la présentation de votre appel de fonds varie selon le logiciel utilisé par votre syndic. Néanmoins vous trouverez toujours les mêmes informations, quel que soit votre syndic.

Appel de provisions
=
appel de fonds

Appel de provisions

En un coup d'oeil

Montant total à payer

C + A

1 735,97 €

Informations clients

Copropriété
EXEMPLE

Copropriétaire
SCI DUPONT

Vos biens

39 LOCAL
40 LOCAL

Eléments financiers

Fonds de travaux 351,20 €
Avances trésorerie 284,37 €
Autres avances 0,00 €

Vos interlocuteurs

Comptable
DURAND Aline
04 00 00 00 00
durand@immodefrance-fv.fr

Budget
annuel de la
copropriété.

Votre situation avant le présent avis

		Débit	Crédit
Solde antérieur		1 081,89	-
01/07/2023	Avance trésorerie permanente - Appel N° 9/9 01/07	10,40	-
01/07/2023	Charges courantes 2024 - Appel N° 1/4 01/07	300,51	-
01/07/2023	Fonds pour travaux - Appel N° 1/4 01/07	21,33	-

Vos nouveaux appels de provisions

	Budget	Appel	Quotes-parts
Charges courantes 2024 - Appel N° 2/4 - 01/10 au 31/12	24 340,00	6 085,07	300,51
Fonds pour travaux - Appel N° 2/4 - 01/10 au 31/12	-	-	21,33

Sommes
dûes.

Sommes
versées.

C
Solde
DEBITEUR
au
22/09/2023
1 414,13 €

A
Total appels
de provisions
321,84 €

Récapitulatif
des sommes
déjà versées
avant émission
du nouvel appel
de fonds.

Fonds avancés
par les
copropriétaires
à la copropriété
afin de faire face
aux éventuelles
tensions de
trésorerie
passagères.

Regroupe
les charges
générales et
spéciales

Somme
demandée à
l'ensemble des
copropriétaires.

Période concernée par
l'appel de provisions.

Votre part pour la
période concernée
de l'appel de
provisions.

Montant de l'appel de fonds

Montant du AVANT émission du
présent appel de fonds.
Le solde débiteur signifie que les
charges n'ont pas été payées à la
date butoir.
À l'inverse, en cas de solde créditeur,
votre syndic déduira le trop-perçu de
votre prochain appel de provisions.

COMPRENDRE MON RELEVÉ DE COMPTE



Image non contractuelle : la présentation de votre appel de fonds varie selon le logiciel utilisé par votre syndic. Néanmoins vous trouverez toujours les mêmes informations, quel que soit votre syndic.

Relevé de compte

Période prise en compte.

En un coup d'oeil

Solde créditeur

31,07 €

Du 01/07/2023 au 05/12/2023

Informations clients

Copropriété
EXEMPLE
Copropriétaire
SCI DUPONT

Vos biens

39 LOCAL
40 LOCAL

Vos fonds

Fonds travaux 351,20 €
Avances trésor. 284,37 €
Autres avances 0,00 €
Emprunt 0,00 €

Vos interlocuteurs

Comptable
DURAND Aline
04 00 00 00 00
durand@immodefrance-fv.fr

Sommes demandées par le syndic.

Sommes payées par le copropriétaire.

Récapitulatif de vos sommes déjà versées avant émission d'un nouvel appel de fonds.

	Date	Débit €	Crédit €	Solde évolutif
Solde antérieur		1 081,89	0,00	1 081,89
Avance trésorerie permanente - Appel N° 9/9 01/07	01/07/23	10,40	-	1 092,29
Charges courantes 2024 - Appel N° 1/4 01/07	01/07/23	300,51	-	1 392,80
Fonds pour travaux - Appel N° 1/4 01/07	01/07/23	21,33	-	1 414,13
Charges courantes 2024 - Appel N° 2/4 01/10	01/10/23	300,51	-	1 714,64
Fonds pour travaux - Appel N° 2/4 01/10	01/10/23	21,33	-	1 735,97
Mandat 3557 - Avance trésorerie permanente - Appel N° 9/9 - 01/07 au 30/09	26/10/23	-	10,40	1 725,57
Mandat 3557 - Charges courantes 2023 - Appel N° 2/4 - 01/10 au 31/12	26/10/23	-	289,11	1 436,46
Mandat 3557 - Charges courantes 2023 - Appel N° 3/4 - 01/01 au 31/03	26/10/23	-	289,11	1 147,35
Mandat 3557 - Charges courantes 2023 - Appel N° 4/4 - 01/04 au 30/06	26/10/23	-	289,11	858,24
Mandat 3557 - Charges courantes 2024 - Appel N° 1/4 - 01/07 au 30/09	26/10/23	-	300,51	557,73
Mandat 3557 - Fonds pour travaux - Appel N° 1/4 - 01/07 au 30/09	26/10/23	-	21,33	536,40
Mandat 3557 - Fonds pour travaux - Appel N° 2/4 - 01/10 au 31/12	26/10/23	-	20,54	515,86
Mandat 3557 - Fonds pour travaux - Appel N° 3/4 - 01/01 au 31/03	26/10/23	-	20,54	495,32
Mandat 3557 - Fonds pour travaux - Appel N° 4/4 - 01/04 au 30/06	26/10/23	-	20,54	474,78
Mandat 3557 - Solde Charges courantes 2022	26/10/23	127,37	-	602,15
Mandat 3557 - Solde CLOTURE LIMITE PROP COTE SQUAR	26/10/23	-	45,95	556,20
Mandat 3557 - Solde CTX / NUISANCES LOCAL RDC	26/10/23	-	265,43	290,77
Mandat 3557 - Charges courantes 2024 - Appel N° 2/4 - 01/10 au 31/12	09/11/23	-	300,51	-9,74
Mandat 3557 - Fonds pour travaux - Appel N° 2/4 - 01/10 au 31/12	09/11/23	-	21,33	-31,07
TOTAL				-

Différence entre les sommes demandées et les sommes payées.

Récapitulatif de toutes les opérations effectuées sur votre compte, leurs libellés, leurs dates et leurs montants.

Solde à la date d'édition de l'appel de fonds. S'il est débiteur, vous devez régler ce montant au syndic. S'il est créditeur, le montant sera déduit de vos prochaines charges.

Solde créditeur

31,07 €



COMPRENDRE MA RÉGULARISATION ANNUELLE DE CHARGES



Image non contractuelle : la présentation de votre appel de fonds varie selon le logiciel utilisé par votre syndic. Néanmoins vous trouverez toujours les mêmes informations, quel que soit votre syndic.

Détails Décompte individuel des charges

Vous trouverez dans cette annexe le détail par lot des sommes régularisées

Informations clients

Copropriété
EXEMPLE

Copropriétaire
SCI DUPONT

Eléments financiers

Fonds de travaux	351,20 €
Avances trésorerie	284,37 €
Autres avances	0,00 €

Vos interlocuteurs

Comptable
DURAND Aline
04 00 00 00 00
durand@immodefrance-fv.fr

1/1

Montant total des charges de la copropriété.

Votre quote-part de la copro.

Solde Charges courantes 2023	A répartir	Tantièmes	Quotes-parts	Déductible	Récupérable
39 LOCAL	14 354,43		674,91	324,99	328,34
01 - DEPENSES GENERALES	13 988,47	459/10000	642,05	314,02	306,45
12 - ALLEE N°12	365,96		32,86	10,97	21,89
40 - DEPENSES BATIMENT N°12	365,96	898/10000	32,86	10,97	21,89
40 LOCAL	14 354,43		355,84	171,35	173,12
01 - DEPENSES GENERALES	13 988,47	242/10000	338,50	165,56	161,57
12 - ALLEE N°12	365,96		17,34		
40 - DEPENSES BATIMENT N°12	365,96	474/10000	17,34		

Date de l'Assemblée Générale devant approuver les comptes de la période.

Régul N° : CC-440 Total TTC : -125,69 € AG le : 11/12/2023

Total quotes-parts dépenses	1 030,75 €	Solde de charges créditeur
Provisions sur charges appelées	1 156,44 €	125,69 €

Récapitulatif de vos sommes déjà versées avant émission d'un nouvel appel de fonds.

Montant total réellement dépensé pour la copropriété et pour la période concernée, ramené à votre quote-part de la copro. (B)

Différence entre le total quotes-parts dépenses et les provisions sur charges appelées. Ici, le solde est créditeur, alors le montant sera déduit du prochain appel de provisions suivant l'approbation des comptes de la période. (A-B)

Solde Procédure défense	A répartir	Tantièmes	Quotes-parts
39 LOCAL	2 413,00		
CCG - Charges communes generales	2 413,00	459/10000	
40 LOCAL	2 413,00		
CCG - Charges communes generales	2 413,00	242/10000	

Régul N° : TR2101-38 Total TTC : 0,00 €

Total quotes-parts dépenses	169,15 €	Solde de charges
Provisions sur charges appelées	169,15 €	0,00 €

Montant du budget de charges annuelles appelé pour la période concernée, ramené à votre quote-part de la copro. (A)

LES TEXTES FONDAMENTAUX

- ▶ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- ▶ Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 qui précise les modalités pratiques d'application de la loi de 1965
- ▶ Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce (dite « loi Hoguet ») qui encadre l'exercice des métiers de l'immobilier (transaction, gestion, syndic).

DÉONTOLOGIE

Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI) créé en 2014, veille à la moralité, la probité et la compétence des professionnels de l'immobilier. Sa commission de contrôle est chargée d'examiner les manquements déontologiques des professionnels concernés.

La Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) conduit des enquêtes aléatoires et sanctionne régulièrement les syndics indécents.

AU FAIT, SAVEZ-VOUS COMMENT FONCTIONNE VOTRE SYNDIC ?

En général, une copropriété est suivie par un trio de professionnels



- ▶ Un ou une gestionnaire : c'est la personne qui est en contact avec le conseil syndical et les copropriétaires. Le plus souvent de formation juridique de niveau master, il s'agit d'un professionnel aux compétences très variées : gestion technique des bâtiments, conduite de projets, droit de la copropriété, il a réponse à (presque) toutes vos questions.



- ▶ Une ou un chargé de clientèle : c'est souvent la personne que vous avez au téléphone, qui répond à la plupart des questions usuelles et qui assiste le gestionnaire dans la préparation des actes propres à chaque immeuble.



- ▶ Une ou un comptable : spécialisé dans la comptabilité des copropriétés, il est responsable de la tenue des comptes tout au long de l'année.



LE SAVIEZ-VOUS ?

Les personnes en charge de votre copropriété sont responsables de la gestion de plusieurs immeubles. En tout, elles ont la charge d'environ 1000 lots de logements, plus ou moins selon qu'ils s'agit de petites copropriétés (en dessous de 50 lots) ou de grandes copropriétés (certains ensembles peuvent compter jusqu'à 3000 lots...). Si elles ne répondent pas immédiatement à vos appels, c'est normal : elles sont peut-être en visite sur un autre site. Préférez envoyer un mail, ou encore mieux : passez par votre espace client ou l'appli proposée par votre syndic.



LE SAVIEZ-VOUS ?

La rémunération du syndic ne représente qu'un tout petit pourcentage de ce que vous payez. Elle est fixée dans le contrat adopté par l'Assemblée Générale. Contrairement à une idée reçue, les syndics ne sont pas libres de faire ce qu'ils veulent loin s'en faut. Par exemple, ils ne sont pas libres de choisir seuls les prestataires de la copropriété, pas plus qu'ils ne sont libres de proposer des services complémentaires si ceux-ci ne figurent pas dans la liste prévue par la loi.



LES RÈGLES DE VIE EN COPRO

Certaines règles sont applicables à toutes les copropriétés. D'autres sont spécifiques à votre immeuble, elles sont précisées dans le règlement de votre copropriété. Les règles générales sont les suivantes :



NE PAS PORTER ATTEINTE À L'ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE DES BÂTIMENTS

Une harmonie visuelle doit être respectée en copropriété. Vous ne pouvez pas repeindre vos murs de façade ou volets. Les balcons ne sont pas des espaces de stockage ou des tendeurs à linge, ils doivent rester dégagés, de même que les halls, pas de portes et escaliers.



MAINTENIR LA PROPRETÉ DES COMMUNS

Ça va mieux en le disant : les espaces communs ne sont pas des poubelles ! Des containers sont à disposition dans la plupart des immeubles. Ils doivent être utilisés pour les déchets concernés (ordures ménagères, tri sélectif).

Il est strictement interdit de jeter des gravats issus de travaux ou des encombrants. Ces déchets doivent être transportés à la déchetterie. La plupart des copropriétés disposent de procédures particulières : n'hésitez pas à vous renseigner.



LE SAVIEZ-VOUS ?

Les services des collectivités ne prennent pas en charge les encombrants déposés de manière sauvage dans les caves ou les allées. Au final, si le syndic doit faire appel à un prestataire pour le déblayage, c'est toute la copropriété qui devra payer.



ASSURER LA SÉCURITÉ DE TOUS

Pour des raisons de sécurité, les issues doivent toujours rester dégagées : cages d'escaliers, portes d'ascenseurs, paliers, halls d'entrée.

En cas d'absence prolongée, il est sage de couper vos arrivées d'eau et de gaz et de laisser votre numéro de téléphone voire votre clé à un voisin pour réagir en urgence si nécessaire.



STATIONNEMENT DANS LA RÉSIDENCE

Les voies de circulation et de stationnement dans l'enceinte de la copropriété sont soumises aux dispositions du règlement de copropriété. Il est important de respecter les emplacements prévus à cet effet : vous n'en avez peut-être pas conscience, mais si vous stationnez n'importe comment, vous pourriez bloquer un accès pompiers ou abimer une conduite souterraine.



ÉVITER LES NUISANCES SONORES

Pour respecter le bien-être de tous, évitez les bruits trop forts : déplacement de meubles sur le sol, claquement des portes, haut volume des appareils HiFi, fêtes trop bruyantes, le bon voisinage commence par le respect de la tranquillité de chacun.

Quand vous réalisez des travaux entraînant des nuisances sonores, vous devez vous reporter à votre règlement de copropriété et dans tous les cas, aux arrêtés municipaux ou préfectoraux applicables dans votre quartier.

VOS QUESTIONS LES PLUS FRÉQUENTES

QUE FAIRE EN CAS DE DÉGÂTS DES EAUX ?

Soit vous parvenez à identifier l'origine de la fuite et ça vient de chez vous ou de chez votre voisin

Fermez l'arrivée d'eau, stoppez votre électroménager et contactez votre assurance habitation. Elle vous guidera dans la procédure à suivre.

Soit vous ne comprenez pas d'où vient le problème

Contactez votre gestionnaire au plus vite pour qu'il prenne en charge l'organisation de la recherche de fuite. Surtout, n'engagez pas de dépenses de votre propre initiative car elles pourraient ne pas vous être remboursées par la suite.

Déclaration du sinistre

Dans tous les cas, chaque propriétaire lésé devra **déclarer le sinistre auprès de son assureur, dans un délai de 5 jours à compter du constat des dommages**, que la cause lui soit imputable ou non.

Le formulaire de constat amiable dégâts des eaux,

Il doit être renseigné et signé par toutes les parties une fois la cause de la fuite identifiée. Il permet de recenser l'ensemble des informations utiles au dossier et donc de favoriser une instruction rapide. Certaines polices d'assurance imposent un délai maximum pour envoyer le constat : vérifiez bien votre contrat !

Gestion et suivi du sinistre, réparations et indemnisation

Une fois le sinistre déclaré et le constat rempli par toutes les parties, c'est votre assureur qui est votre interlocuteur. Le syndic se charge de son côté de la déclaration et du suivi des dommages sur les parties communes : halls, pas de portes et escaliers.



LE SAVIEZ-VOUS ?

En dessous de 5000€ de dommages, les assureurs confient à l'un d'entre eux la charge du suivi du dossier. Au-delà, les assureurs ont recours à des experts pour s'accorder sur les responsabilités des uns et des autres. Ouvrez-leur vos portes : plus tôt les experts peuvent faire leurs constatations, plus tôt les travaux pourront débuter !



N'OUBLIEZ PAS : en tant que copropriétaire, que vous occupiez votre bien à titre principal ou secondaire, ou que vous ayez un locataire, **vous devez être assuré.** L'assurance propriétaire bailleur est un contrat différent de l'assurance propriétaire occupant (on parle d'un contrat Propriétaire Non Occupant). Votre locataire est quant à lui obligé de s'assurer de son côté sans que cela vous exonère de votre propre contrat. Votre agence propose un service de courtage, n'hésitez pas à consulter votre conseiller immobilier.

COMMENT PROCÉDER SI JE SOUHAITE VENDRE MON BIEN EN COPROPRIÉTÉ ?

Vous devez fournir à votre acheteur :

- un **pré-état-daté** avant la signature du compromis de vente.
- puis, avant la signature de l'acte authentique, un **état-daté**.

Ce document récapitule l'**ensemble des documents relatifs à votre situation comptable vis-à-vis de la copropriété**. Il permet de fixer le montant que vous devez.

Le jour de la signature de la vente chez le notaire, vous devrez vous acquitter de votre solde de tout compte envers la copropriété.





VOUS SOUHAITEZ METTRE VOTRE BIEN EN LOCATION

Examinez attentivement le règlement de copropriété pour vous assurer qu'il n'interdit pas la location de votre bien. Certains règlements peuvent imposer des restrictions (en interdisant les locations à des professionnels par exemple) ou des autorisations (colocations ou locations de courtes durées par exemple).

La plupart du temps, les agences immobilières qui proposent des services de syndic proposent aussi des services de gestion locative. Renseignez-vous auprès de votre gestionnaire pour savoir si c'est le cas : cela présente l'avantage que **votre gestionnaire privatif aura plus de facilité à contacter le gestionnaire de votre copropriété, ils sont collègues !**

TRAVAUX DANS VOTRE LOGEMENT, QUE POUVEZ VOUS FAIRE OU NE PAS FAIRE ?

Vous êtes libre de faire les travaux que vous souhaitez dans votre logement, tant que cela ne porte pas atteinte aux parties communes (murs porteurs, canalisations, coffres, gaines et têtes de cheminées) **ni à l'aspect extérieur de l'immeuble.**

Certains travaux requièrent d'obtenir l'accord des copropriétaires à la majorité absolue, d'autres ne demandent qu'une simple déclaration : par précaution, posez la question à votre gestionnaire, il vous conseillera pour le mieux.

CHANGER L'USAGE DE VOTRE LOT POUR UNE ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE, POSSIBLE ?

Oui, si cette modification ne contrevient pas aux dispositions du règlement de copropriété et si les droits des autres copropriétaires sont respectés.

⚠ ATTENTION : le changement d'affectation des parties privatives peut entraîner la modification des tantièmes de charges, raison pour laquelle il est obligatoire de signaler tout changement d'affectation au syndic.

DIVISER VOTRE LOT EN PLUSIEURS LOTS, EST-CE POSSIBLE ?

En principe, chaque copropriétaire a le droit de diviser son lot, car il dispose librement de ses parties privatives. Il ne peut toutefois porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.

⚠ ATTENTION, en cas de vente d'une partie de votre lot, la copropriété devra revoir la répartition des tantièmes. La nouvelle répartition est obligatoirement soumise au vote de l'Assemblée Générale, sur la base de la notification transmise par le notaire, au syndic, dans un délai de 15 jours après la signature de l'acte authentique. En attendant, les nouveaux copropriétaires sont solidairement responsables du paiement de la précédente quote-part.

LOUER VOTRE BIEN EN LOCATION COURTE DURÉE ?

La location de courte durée d'appartements meublés demande de **vérifier le règlement de copropriété de l'immeuble avant la mise en location.** Elle doit aussi parfois faire l'objet d'une déclaration en mairie. Renseignez-vous avant de lancer vos démarches.



PROCIVIS

LE GUIDE DU

COPROPRIETAIRE

Ce guide a été réalisé avec le concours de la coopérative CIFV (Compagnie Immobilière Forez Velay) que nous remercions vivement. Il a pour objectif d'orienter les copropriétaires de manière ludique et pédagogique. Il ne pourra en aucun cas être considéré comme un document juridique ou commercial.

À PROPOS DU RÉSEAU PROCIVIS

Procivis est un acteur complet de l'habitat, proposant son expertise sur toute la « chaîne du logement » : maison individuelle, promotion, aménagement, logement social, services immobiliers. Nous sommes un réseau coopératif centré sur l'humain. Procivis ne distribue pas de dividendes et s'implique dans des missions d'intérêt général: rénovation énergétique, adaptation des logements aux personnes âgées et handicapées, etc.

Procivis union d'économie sociale pour l'accession à la propriété, société anonyme à capital variable, inscrite au RCS de Paris sous le numéro 502582596, sise au 28-34 rue du Château des Rentiers 75013 Paris.

© 2026 Procivis Tous droits réservés. Toute reproduction ou représentation, totale ou partielle, est interdite sans autorisation préalable, conformément au Code de la propriété intellectuelle.

Crédits photos : Procivis, Léa Frédérickx / Création graphique : Léa Frédérickx