



# Guide du copropriétaire



## COMPRENDRE

Le fonctionnement d'une copropriété



## CONNAÎTRE

Vos droits et obligations de copropriétaire

# 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 définit 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 intervient au titre des parties communes.

## **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES**

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

## **TANTIÈME**

Unité de mesure des quote-parts de la copropriété.



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**.

# SOMMAIRE

---

**P.4** Qu'est-ce qu'une copropriété ?

**P.6** Fonctionnement d'une copropriété

**P.8** Les charges de copropriété

**P.10** Questions fréquentes

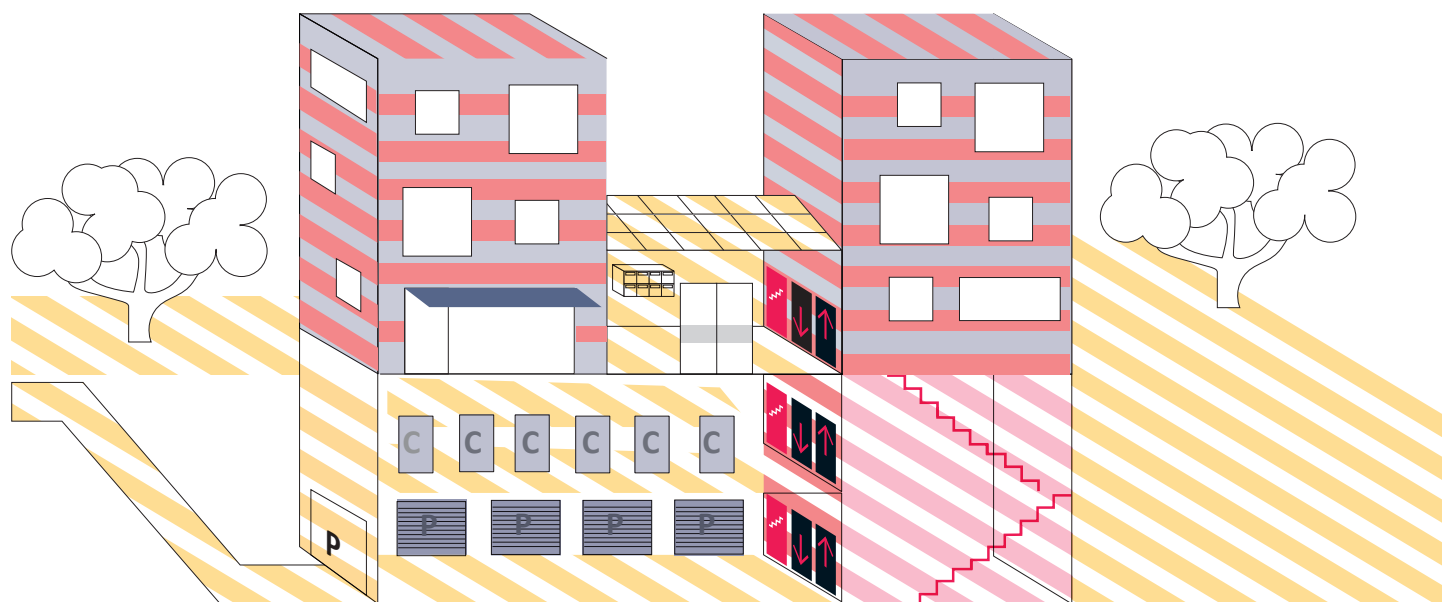
# QU'EST-CE QU'UNE COPROPRIÉTÉ ?

On parle de copropriété dès qu'il y a au moins deux 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.

## La copropriété



### Légende



parties  
privatives

parties communes  
générales / spéciales

# LES NOTIONS CLÉS À RETENIR



## Chaque propriétaire dispose d'un 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

(ou tantièmes de copropriété\*)

Les parties communes sont la propriété indivise de tous les copropriétaires. L'ensemble des copropriétaires en a la jouissance.

\*Les tantièmes sont fixés par l'état descriptif de division, annexé au règlement de copropriété



## Il existe 2 catégories de parties communes

### « PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES »

Concernent l'ensemble des copropriétaires

#### Par exemple :

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

### « PARTIES COMMUNES SPÉCIALES »

Concernent certains copropriétaires

#### Par exemple :

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



## Le règlement de copropriété est obligatoire

### C'est un document écrit 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 et à tous les occupants de l'immeuble.

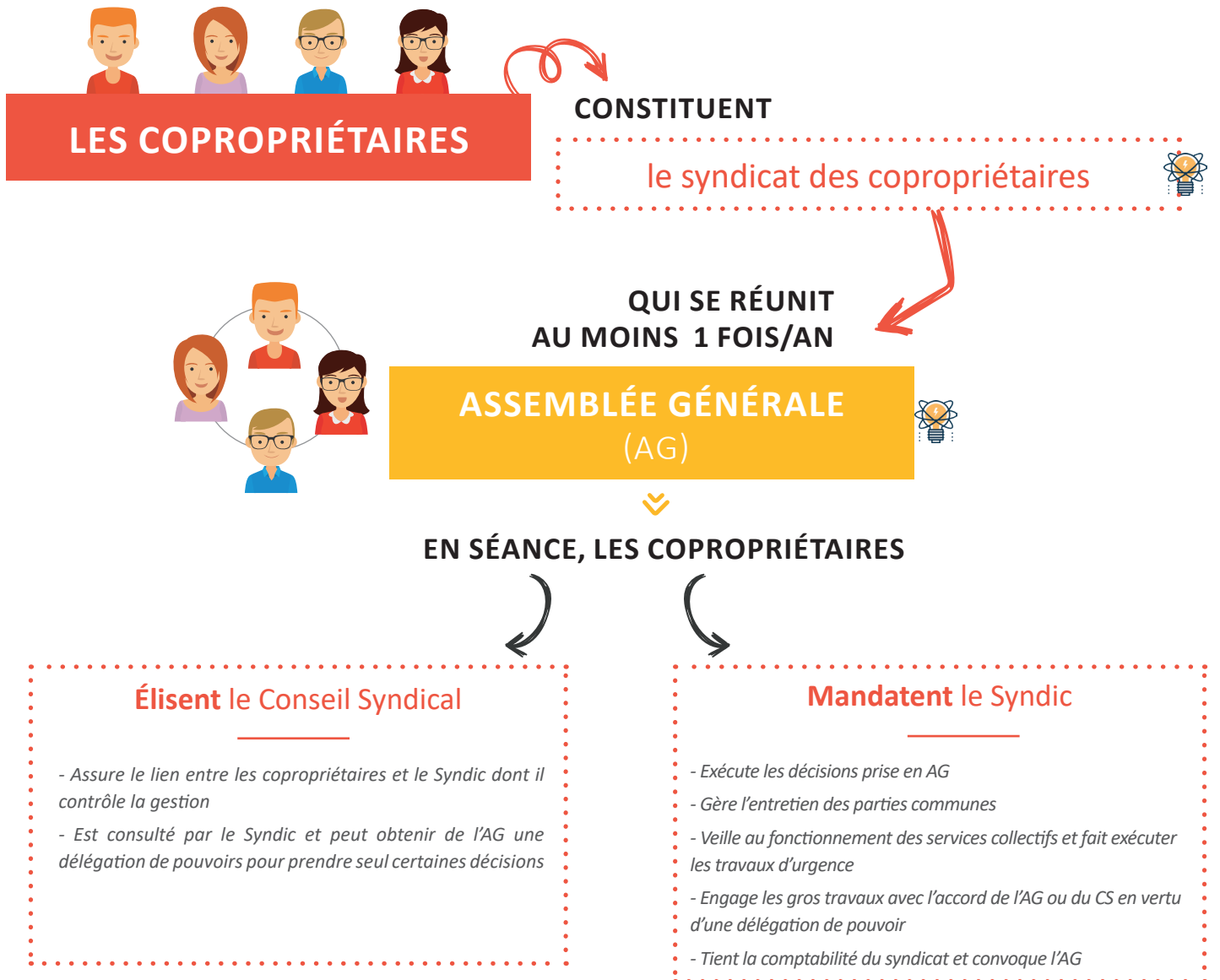
### Il comprend 2 parties :

- l'état descriptif de division qui liste les lots et leurs tantièmes
- le règlement qui définit les parties privatives et 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...).



## Le syndic n'intervient que pour les parties communes

# FONCTIONNEMENT D'UNE COPROPRIÉTÉ



## A RETENIR

**LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES** prend les décisions concernant les parties communes de la copropriété. Il peut agir en justice pour défendre les intérêts de la copropriété et voir sa responsabilité engagée.

**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.**

# 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



## 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



### 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*)
- Gérer les sinistres en parties communes
- Exécuter les travaux d'urgence
- Engager les 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

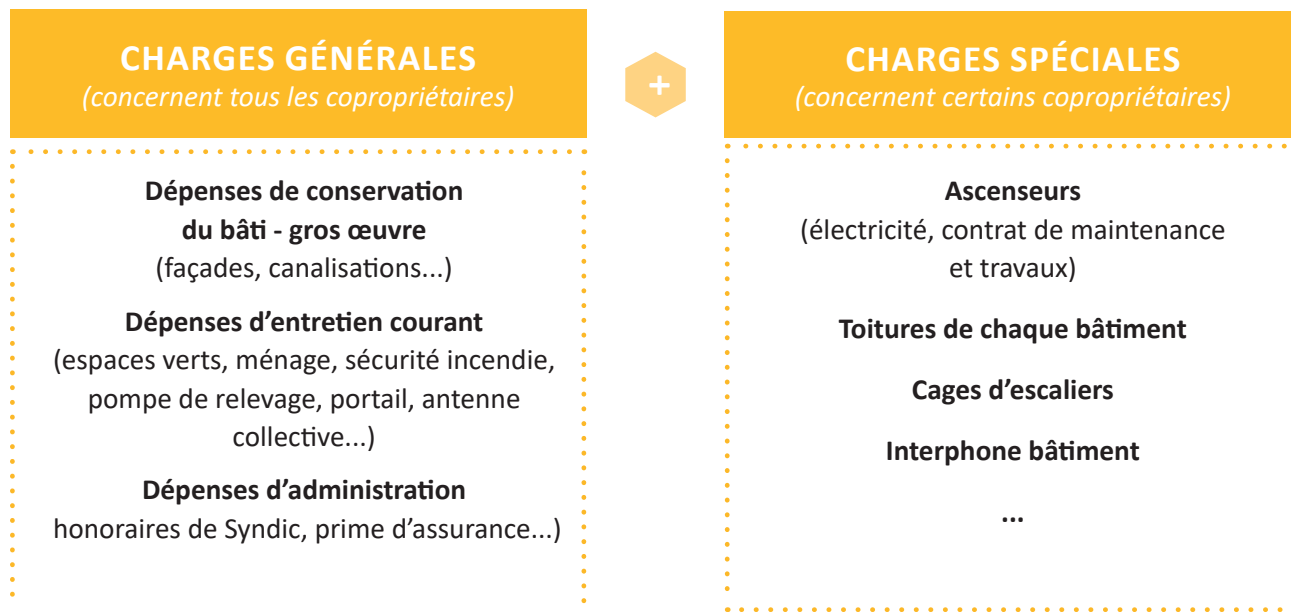
Copropriétés voisines, mairie, service de l'urbanisme, prestataires, tribunaux en cas de litige...



# LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

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

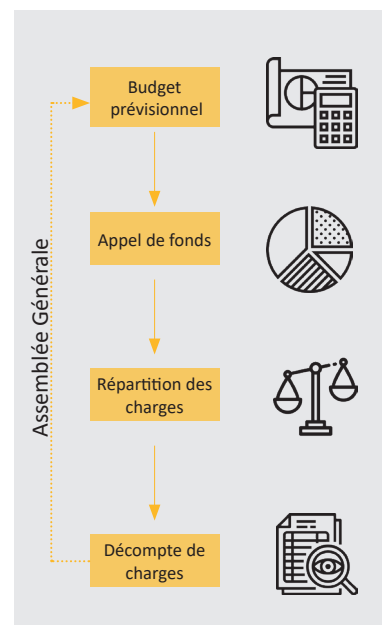
Le paiement des charges est obligatoire. Le syndic veille à leur recouvrement.



Ces exemples sont donnés à titre indicatif.

## 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**.
- 2 La **quote-part\*** de chaque copropriétaire est établie en fonction **des tantièmes et de la nature des charges** (appelé aussi clé de répartition).
- 3 À la fin de l'exercice comptable, le **Syndic effectue la répartition des charges** : il fait la **balance entre le budget prévisionnel provisionné et les dépenses réellement engagées**.
- 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. Le copropriétaire est alors soit créancier soit débiteur.





# COMPRENDRE VOS DOCUMENTS

## L'appel de fonds trimestriel

Chaque trimestre, vous recevez un appel de fonds dont le montant à régler correspond à votre quote part du budget prévisionnel.

**EXEMPLE**

PROVISIONS N° 04  
Charges courantes  
Nom de la copropriété  
Nom du copropriétaire  
Nom du gestionnaire

Toulouse, le 06/03/2021 Page 1/2

**Informations de l'exploitant :** Cet état, établi en vertu de la loi n° 101 du 13 juillet 1965, a été établi en vertu de la loi n° 101 du 13 juillet 1965, et est accompagné d'un document justificatif de l'établissement et de la comptabilité de l'exploitant.

N° Lot	Ext.	Int.	ES	Type de lot	Tant.
27	-	-	-	PAVILLON	1

Etat de calcul	Date édition	Exercice	Références	Date d'expiration	Avance trésorerie
Budget	05/03/2021	01/01/2021 - 31/03/2021	5.04.17.01.01	01/01/2021	0,00

Rubrique de charges	Budget Période	Trésorerie		Valeur Quote Part
		Général	Individuel	
<b>Groupe de lots n° 27 PAVILLON</b>				
<b>Missions Gérées</b>				
Fournitures électriques	250,00			
Nettoyage des locaux	375,00			
Entretien divers	75,00			
Eau à repartir	22,50			
Frais affectation	87,50			
Honoraires syndic	875,00			
Frais gestion syndic	62,50			
Assurance multi-risques	137,50			
Contrat ent jardin esp verts	480,00			
<b>Total Missions Gérées</b>	<b>2.530,00</b>	<b>57</b>	<b>1</b>	<b>44,44</b>
<b>CHARGES UNITAIRES</b>				
Frais gestion syndic	71,25	57	1	1,25
<b>Total CHARGES UNITAIRES</b>	<b>71,25</b>	<b>57</b>	<b>1</b>	<b>1,25</b>
<b>Total du groupe de lots</b>				<b>45,69</b>
<b>Total appel Copropriétaire</b>				<b>45,73</b>

Date	Libellé de l'opération	Debit	Credit
01/01/2021	Solde antérieur		26,84
01/01/2021	Ap. Budget 01/01/2021 au 31/03/2021 Lot 27	45,73	
01/01/2021	Pro. Chg courantes 01/01/2021	45,73	
	<b>Total de l'exercice</b>	<b>91,46</b>	<b>26,84</b>
	<b>Solde en votre faveur en Euro</b>	<b>64,82</b>	

Coordonnées bancaires Copropriété : **SOC. ALS. CANT** - IBAN : **FR76110004800001** - BIC : **CAFAPA**

Charges à régler immédiatement et sans escompte

Références : 0.0417.01.01  
Période : 01/01/2021 au 31/03/2021  
Exercice : 01/01/2021  
Montant : 44,44 Euro

### LES INFORMATIONS INCONTOURNABLES

- 1 - La période concernée
- 2 - Votre référence client
- 3 - Le montant total dû pour l'appel de fonds concerné
- 4 - Une synthèse de votre compte avec le rappel des échéances passées et à venir

Il est exigible au 1er jour du trimestre



La loi Alur prévoit la mise en place d'un **FOND TRAVAUX** obligatoire, présenté lors de l'Assemblée Générale et destiné à anticiper le financement de travaux. Un appel de fond complémentaire est alors demandé chaque trimestre. Il est versé sur un compte spécifique.

## Le solde du compte annuel

## (ou régularisation de charges)

**EXEMPLE**

CHARGES DE COPROPRIETE

Compte Web : AM  
Toulouse, le 16 mars 2021 Page 1/2

Vous trouverez ci-dessous le détail de vos charges ainsi que votre relevé de compte.

N° Lot	Ext.	Int.	ES	Type de lot	Tant.
29	-	-	-	VILLA	99

Nature des charges	Date édition	Exercice	Références	Date d'expiration	Avance trésorerie
Charges courantes	16/03/2021	01/04/2019 - 31/03/2020	9.1018.0100	16/03/2021	0,00

Rubrique de charges	Dépenses	Base de répartition		Valeur Quote Part	Dont Taxe	Dont Locatif	Dont Déductible
		Total	Individuel				
<b>Groupe de lots n° 29 VILLA</b>							
<b>Actualité de l'exercice</b>							
<b>Charges à régulariser</b>							
Fournitures électriques	1.328,88			16,88			16,88
Entretien divers	1.328,90			12,77			
Eau à repartir	373,21			3,88		3,88	
Frais affectation	638,41			5,84			
Frais agés bancaires	48,90			6,47			
Honoraires syndic	8.258,00			79,28			
Honoraires syndicat syndic	275,00			2,84		0,44	
Assurance multi-risques	105,48			1,61			
Contrat ent jardin esp verts	200,00			1,92			1,92
<b>Total charges</b>	<b>12.850,88</b>	<b>10000</b>	<b>99</b>	<b>134,38</b>	<b>0,44</b>	<b>22,10</b>	
<b>Total charges</b>	<b>6.201,82</b>			<b>177,20</b>		<b>177,20</b>	
<b>Total charges</b>	<b>6.201,90</b>	<b>30</b>	<b>1</b>	<b>301,39</b>	<b>0,44</b>	<b>199,30</b>	
<b>Total groupe de lots</b>				<b>301,39</b>	<b>0,44</b>	<b>199,30</b>	<b>0,00</b>
<b>Total copropriétaire</b>				<b>301,39</b>	<b>0,44</b>	<b>199,30</b>	<b>0,00</b>

Date	Libellé de l'opération	Debit	Credit
	Déduction des appels de fonds	301,39	
	<b>Solde de la régularisation</b>	<b>301,39</b>	<b>301,39</b>

### LES INFORMATIONS INCONTOURNABLES

- 1 - La période concernée
- 2 - La nature des charges
- 3 - La quote-part des dépenses affectées aux tantième de votre lot
- 4 - Le calcul entre les dépenses engagées et les montants déjà réglés
- 5 - Le solde restant dû ou à percevoir si le solde est créditeur ou débiteur

# QUESTIONS FRÉQUENTES



Je souhaite repeindre mon balcon et installer un store.

**EST-CE QUE J'AI LE DROIT DE LE FAIRE SEUL ?**

**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 AG, afin d'être autorisée par le Syndicat des Copropriétaires à réaliser ces changements, et ceci, même si ces travaux seront entièrement à votre charge.



Lors de la dernière AG, 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 17/1 000<sup>e</sup>. 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 qui se réunit chaque année. En revanche, il devra convoquer une Assemblée Générale Exceptionnelle afin d'approuver ces travaux.



Lors de l'AG, 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, conformément au règlement de copropriété.



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 doivent participer aux charges de son entretien, qu'ils l'utilisent ou non. S'agissant du chauffage, les charges sont ajustées aux consommations réelles.

# VOTRE ESPACE EN LIGNE



Afin d'accéder à vos documents en quelques clics, votre syndic met gratuitement à votre disposition un espace personnel en ligne.

## Votre compte en ligne

**Adresse :** <https://izysyndic.monespaceclient.immo/>

Utilisez les identifiants communiqués après la signature de votre acte de vente ou disponibles sur vos appels de fonds.

## Les services disponibles



**Consultez et téléchargez vos documents :** appels de fonds, PV d'assemblée générale...



**Signalez un incident et suivez son traitement :** actions réalisées par le syndic et les prestataires



**Souscrivez au prélèvement** ou actualisez vos coordonnées bancaires



**Consultez votre relevé de compte détaillé** pour la période en cours ou la précédente



**Actualisez vos informations personnelles :** adresse email, n° de mobile, adresse postale



*Informations réservées aux conseil syndical :* suivi du budget, état des dépenses, factures...

# IzySyndic

---

## Groupe ActionLogement



**154 bis allée de Barcelone - CS 58 505 - 31 685 Toulouse cedex 6**



**<https://izysyndic.monespaceclient.immo/>**



**05 61 10 51 32**

Lundi au jeudi : 8h-12h / 13h15-17h30

Vendredi : 8h-12h / 13h15 - 17h