



PLAINE COMMUNE
AMÉLIORE
VOTRE CADRE DE VIE

GUIDE DU COPROPRIÉTAIRE

ADOPTÉZ LES BONNES
PRATIQUES DE LA VIE
EN COPROPRIÉTÉ



GRAND PARIS



Ce guide a pour objectif de vous donner quelques points de repères pour bien comprendre le fonctionnement d'une copropriété et vos droits et obligations en tant que copropriétaire.

Pour en savoir plus sur les éléments sur la vie en copropriété, vous pouvez contacter les différents organismes présentés à la fin de ce guide.

Vous trouverez également un glossaire des principaux termes utilisés (indiqués en gras suivis de *).

SOMMAIRE

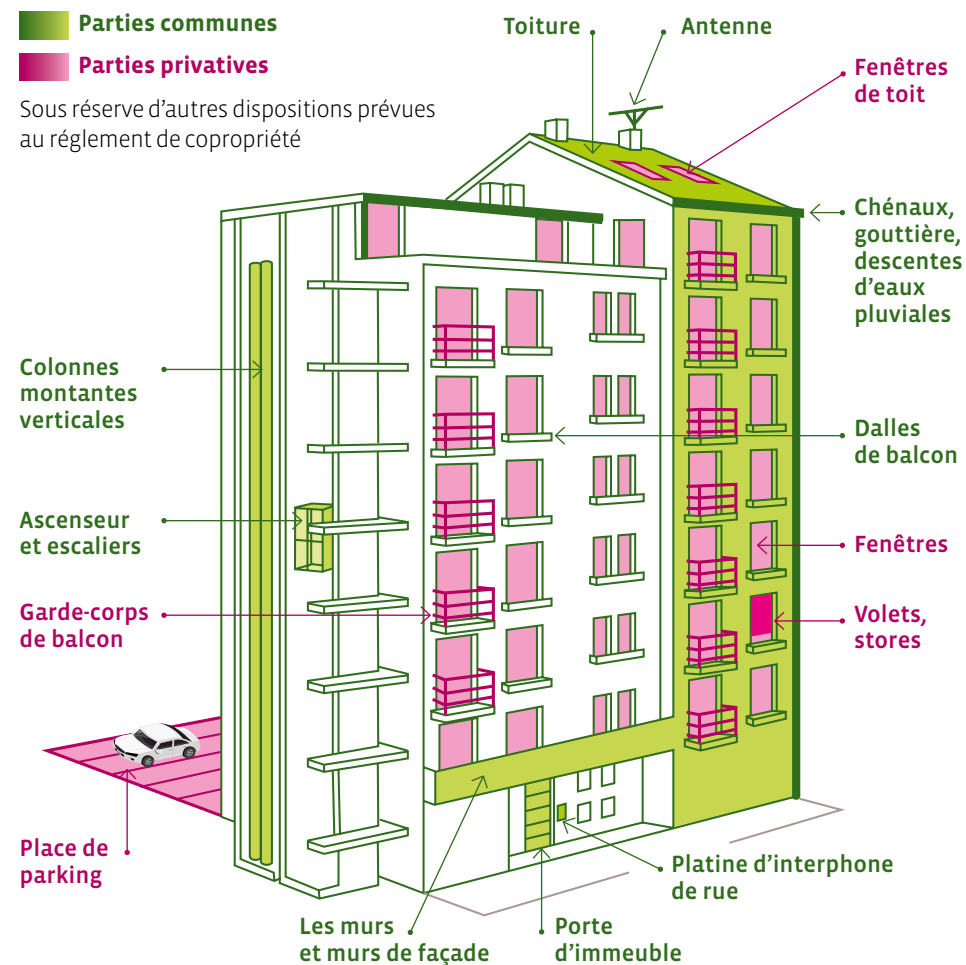
QU'EST-CE QU'UNE COPROPRIÉTÉ ?	p.02
QUI FAIT FONCTIONNER UNE COPROPRIÉTÉ ?	p.05
UNE COPROPRIÉTÉ, COMMENT ÇA MARCHE ?	p.10
ET LES NOUVELLES COPROPRIÉTÉS ?	p.16
ACHETER EN COPROPRIÉTÉ	p.19
GLOSSAIRE	p.21
CONTACTS UTILES	p.23

« Tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables »

Définition de la copropriété selon la loi de 1965 *

* Voir glossaire en page 21

QU'EST-CE QU'UNE COPROPRIÉTÉ ?



LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS

Depuis le 31 décembre 2018, **toutes les copropriétés doivent être immatriculées au registre national des copropriétés.**

Cette immatriculation doit être réalisée et mise à jour annuellement par le syndic (qu'il soit bénévole ou professionnel) qui indique des données

concernant leur identification, leur mode de gouvernance, les éventuelles procédures administratives et judiciaires qui leur sont appliquées, leurs comptes annuels et leur bâti.

Sans immatriculation, la copropriété ne peut pas prétendre à des subventions de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).



QU'EST-CE QUI M'APPARTIENT ?

En tant que copropriétaire, vous possédez des parties privatives (votre appartement principalement), ainsi qu'une part d'usage des parties communes. La proportion de parties communes que vous possédez figure dans le règlement de copropriété et correspond à vos tantièmes de charges.

Ces tantièmes (ou millièmes)* permettent de calculer le montant de vos charges de copropriété, ainsi que le nombre de voix que vous représentez en assemblée générale.

Ces charges de copropriété sont à payer obligatoirement, de la même manière que le remboursement de votre prêt immobilier, vos impôts et taxes, et vos charges liées à votre appartement (ex. : électricité).

QUELLE DIFFÉRENCE AVEC UN LOCATAIRE ?

À la différence d'un locataire, un copropriétaire doit aussi veiller à l'entretien des espaces et équipements communs, dont il est responsable solidairement avec les autres copropriétaires. Pour cela, lors de l'assemblée générale, il prend l'ensemble des décisions qui concernent la copropriété : montant du budget, passation de contrats, réalisation de travaux sur les parties communes, etc.

JE SOUHAITE LOUER MON LOGEMENT

JE DEMANDE UN PERMIS DE LOUER AUPRÈS DE MA COMMUNE

Ce logement peut être situé dans un secteur soumis au régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location.

Nous vous invitons à consulter la page web :

www.plainecommune.fr

menu : **services > habitat et logement > permis de louer**

ou à vous rapprocher du service communal d'hygiène et de santé de votre mairie.

JE RESPECTE L'ENCADREMENT DES LOYERS

Le contrat de location que vous établirez devra comprendre diverses informations relatives au plafonnement des loyers (montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré, indication quant à l'application éventuelle d'un complément de loyer, son montant, et les caractéristiques qui le justifient). Pour connaître le loyer de référence de votre logement, vous pouvez vous référer à la carte interactive mise en place sur notre site internet :

www.plainecommune.fr

menu : **services > habitat et logement > encadrement des loyers**

Vous trouverez également, sur notre site, toutes les informations utiles sur ce dispositif, entré en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2021.



QUI FAIT FONCTIONNER UNE COPROPRIÉTÉ ?

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

L'ensemble des copropriétaires réuni en assemblée générale vote :

- le budget annuel ;
- le Plan pluriannuel de travaux.

se réunit en

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

nomme et approuve le contrat

LE SYNDIC MANDATAIRE

- Convoque l'Assemblée Générale.
- Prépare l'ordre du jour de l'AG avec le conseil syndical.
- Notifie le procès verbal de l'AG.

assiste et contrôle

LE CONSEIL SYNDICAL

- À sa demande, l'assemblée générale peut être convoquée.
- Contrôle les comptes en amont d'une assemblée générale ordinaire.

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Le syndicat des copropriétaires est constitué de l'ensemble des copropriétaires. Il s'agit d'une personne morale.

En achetant un lot dans une copropriété, vous adhérez automatiquement à ce syndicat et devez assumer les obligations qui y sont liées : payer les charges, respecter le règlement de copropriété, participer aux assemblées générales, etc.

QUELLES SONT SES MISSIONS ?

Le syndicat des copropriétaires est le propriétaire des parties communes de la copropriété.

- Il est chargé de leur entretien et de leur réparation. Il se réunit en assemblée générale et vote les points inscrits à l'ordre du jour. Ces décisions sont exécutées par le syndic (voir ci-contre).
- Le syndicat élit en assemblée générale un conseil syndical chargé d'assister et de contrôler la gestion du syndic.

LE SYNDIC

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixe les missions du syndic. Le syndic exécute les décisions prises en assemblée générale, assure la gestion courante de la copropriété et pourvoit à la conservation de l'immeuble.

Le syndic peut être professionnel ou bénévole. Son mandat a une durée de 1 à 3 ans renouvelable. Il est élu à la majorité absolue.

La loi ALUR a réglementé le contenu des contrats de syndic*. Ces derniers doivent prévoir une rémunération forfaitaire pour les actes de gestion courante. Le contrat de syndic doit être mis en concurrence tous les trois ans par le conseil syndical.

Le syndic professionnel doit justifier d'une carte professionnelle délivrée pour 18 mois par la chambre de commerce et d'industrie (CCI). Vous pouvez vérifier la possession de cette carte sur le site de la CCI.

QUELLES SONT SES MISSIONS ?

- Il fait respecter le règlement de copropriété et représente le syndicat dans les actes civils et contentieux.
- Il propose un budget prévisionnel au syndicat, recouvre les charges et ouvre un compte séparé au nom du syndicat de copropriétaires dans l'établissement bancaire de son choix. L'AG peut choisir cet établissement, par un vote à la majorité absolue.
- Les missions d'un syndic bénévole sont identiques à celle d'un syndic professionnel. Cependant, c'est un rôle difficile qui demande d'avoir du temps pour s'impliquer et de connaître parfaitement le fonctionnement de la copropriété pour être efficace.

* Décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières

LE CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical est essentiel pour le fonctionnement de la copropriété.

Tout copropriétaire* peut faire partie du conseil syndical. Ses membres sont désignés lors d'une assemblée générale pour une durée de 1 à 3 ans.

Son rôle est aussi important que celui du syndic qu'il assiste et contrôle. Pour cela, il peut prendre connaissance de tous les documents relatifs à l'administration de l'immeuble.

Ses missions ne sont pas rémunérées.

* Un proche d'un copropriétaire peut également être membre du conseil syndical : ascendants, descendants, conjoints, représentant légaux.



UN CONSEIL SYNDICAL, POURQUOI FAIRE ?

- Il assure le contrôle permanent de la gestion et des comptes du syndic et peut prendre connaissance de tous les documents relatifs à l'administration de l'immeuble.
- Il est associé à l'élaboration du budget prévisionnel.
- Il est consulté pour établir l'ordre du jour de l'assemblée générale.
- Il rend compte chaque année à l'AG de l'exécution de sa mission.
- Il peut obtenir une copie du bordereau des transmissions des archives du syndicat (en cas de changement de syndic).
- Il peut être mandaté par l'AG pour un objet précis (choix d'une entreprise par exemple).
- Ses membres ne sont pas rémunérés et ont l'obligation d'élire un président.



PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL, QUELLES FONCTIONS ?

Il fait le lien entre le conseil syndical et le syndic. Il est élu par les membres du conseil syndical. Il possède plusieurs attributions :

- Il peut engager une action judiciaire contre l'ancien syndic pour récupérer les fonds et archives (en cas d'inaction du nouveau syndic).
- Il peut mettre en demeure le syndic de convoquer une AG, en cas de refus ou de silence de sa part à la suite d'une sollicitation du conseil syndical.
- Il peut convoquer l'AG en cas d'inaction injustifiée ou d'empêchement du syndic après cette mise en demeure.



ÊTRE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL, C'EST FACILE ?

Faire partie du conseil syndical permet de travailler sur des thématiques précises, mais cela n'exige pas de compétences techniques particulières.

À noter : la répartition des tâches est un élément clé, le métier que vous exercez peut dans certains cas aider à l'exercice de cette tâche. Plusieurs structures peuvent accompagner et former les conseillers syndicaux (voir page 14).



UNE COPROPRIÉTÉ, COMMENT ÇA MARCHE ?



Les décisions qui permettent de faire fonctionner une copropriété se prennent lors des assemblées générales (AG).

C'est un moment essentiel de la vie de la copropriété.

C'est lors de l'AG que le budget de la copropriété est voté : il permettra à la copropriété de faire face à ses dépenses.

LE RÔLE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Elle réunit l'ensemble des copropriétaires afin de prendre toutes les décisions qui concernent la vie de la copropriété.

Chaque copropriétaire a le devoir d'y participer. Il détient un nombre de voix qui correspond à ses tantièmes de parties communes.

LES PETITES COPROPRIÉTÉS

Des règles spécifiques s'appliquent aux petites copropriétés (moins de 5 logements) depuis le 1^{er} juin 2020*. L'assemblée générale annuelle est obligatoire mais il est également possible d'organiser des consultations en respectant certaines formalités.

* Articles 41-8 à 41-23, loi du 10 juillet 1965.



LES DIFFÉRENTES SORTES D'ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Il existe deux types d'AG : **ordinaire (AGO)** ou **extraordinaire (AGE)**.

- L'**AG ordinaire** se déroule obligatoirement tous les ans, au maximum 6 mois après la clôture des comptes de l'année écoulée pour valider cet exercice et voter le budget prévisionnel de l'année suivante.
- L'**AG extraordinaire** n'est pas limitée en nombre et peut se tenir à tout moment dans l'année pour prendre des décisions ne pouvant attendre la tenue de l'AGO.

LA PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

QUI PEUT CONVOQUER UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ?

En temps normal, c'est le syndic qui convoque l'AG, à son initiative, ou à la demande du conseil syndical ou de 25 % des copropriétaires. En cas d'empêchement du syndic, le président du conseil syndical peut convoquer l'AG. Si la copropriété est dépourvue de syndic, tout copropriétaire peut convoquer une AG.

L'ORDRE DU JOUR : QUI LE PRÉPARE ? QUE CONTIENT-IL ?

Le syndic prépare l'ordre du jour en concertation avec le conseil syndical. L'ordre du jour de l'AGO contient obligatoirement l'adoption du budget de fonctionnement de l'année à venir et l'approbation des comptes de l'exercice écoulé. Les éléments doivent être vérifiés par le conseil syndical lors du contrôle des comptes en amont de la convocation.

Le syndic doit également prendre en compte les questions que les copropriétaires veulent inscrire à l'ordre du jour. Ces questions doivent être envoyées au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception dès que possible et au plus tard avant l'envoi de la convocation. Il est conseillé de l'envoyer au moins deux mois avant la date habituelle de l'AG.

Pour les AGE, l'ordre du jour dépend du motif de cette réunion exceptionnelle.

L'ENVOI DE LA CONVOCATION

Il doit s'écouler un délai minimum de 21 jours entiers, entre le lendemain de la réception de la convocation et la veille de l'AG. **Entre la réception de la convocation d'AG et la tenue de l'AG, le syndic doit laisser la possibilité aux copropriétaires qui le souhaitent de contrôler les comptes en mettant à disposition dans ses locaux les pièces justificatives de charges de copropriété.**

LE DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

JE NE PEUX PAS VENIR, QUE FAIRE ?

Vous pouvez être représenté par la personne de votre choix (sauf le gardien de l'immeuble, le syndic et toute personne lui étant apparentée) par le biais d'un pouvoir. Cette dernière a donc pouvoir pour voter à votre place. Un formulaire à compléter pour déléguer votre droit de vote (ou pouvoir) est joint à la convocation de l'AG.

Lors de l'AG, différentes **règles de majorités*** plus ou moins contraignantes s'appliquent, en fonction de la portée des résolutions qui sont votées. La majorité requise pour chaque résolution est précisée dans la convocation.

Si le nombre de participants est insuffisant pour atteindre les majorités requises, les décisions ne pourront être prises et il sera nécessaire d'organiser une nouvelle AG, ce qui occasionnera des frais supplémentaires.

QUE SE PASSE-T-IL APRÈS L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ?

Un procès-verbal est rédigé.

Ce procès-verbal doit être notifié aux copropriétaires par le syndic dans le mois qui suit l'AG, avec notamment un envoi en recommandé et accusé de réception aux copropriétaires absents et opposants.

Les copropriétaires disposent de 2 mois pour contester ce procès-verbal.

En l'absence de contestation, les décisions de l'AG deviennent définitives.

DEPUIS LE COVID : L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À DISTANCE

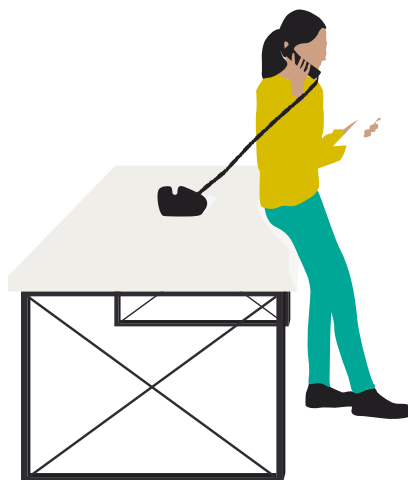
Depuis le 4 juillet 2020 **, le vote par correspondance est autorisé pour les copropriétaires ne pouvant être présents à l'AG.

L'organisateur de l'assemblée générale a donc l'obligation de joindre un formulaire de vote par correspondance à la convocation car le vote en ligne n'est pas autorisé.

Les autres dérogations liées à la crise sanitaire ont pris fin le 31 juillet 2022 et jusqu'à nouvel ordre les assemblées générales doivent impérativement être organisées en présentiel. Le suivi à distance peut néanmoins être autorisé par celle-ci.

* Voir glossaire en page 21

** Article 17-1A de la loi du 10 juillet 1965 et Article 9, 9bis, 14-1 du décret du 17 mars 1967.



LE BUDGET PRÉVISIONNEL

L'ensemble des dépenses de la copropriété constitue les charges courantes.

Elles forment le budget de fonctionnement de la copropriété.

Chaque copropriétaire participe aux dépenses en proportion de ses tantièmes. Afin de couvrir les dépenses de l'année à venir, l'assemblée générale (AG) vote annuellement un budget prévisionnel.

Les charges sont appelées auprès de chaque copropriétaire au début de chaque trimestre.

QU'EST-CE QU'UNE RÉGULARISATION DES CHARGES ?

En fin d'année, il peut y avoir une différence entre le budget prévisionnel et les dépenses effectives réalisées pendant l'année.

Que la différence soit positive ou négative, le syndic procède à une régularisation des charges.

Cette dernière peut donc se traduire par un prélèvement (augmentation de vos charges) en cas de différence positive ou une restitution du trop-perçu syndic, avec en pratique, une déduction de ce trop-perçu lors des futurs appels de fonds.

QUELLES SONT LES CHARGES COURANTES EN COPROPRIÉTÉ ?

Elles concernent généralement :

- l'entretien et les travaux des parties communes ;
- les dépenses liées aux personnes employées par la copropriété (gardien, homme de ménage) ;
- les frais de gestion de la copropriété (honoraires du syndic) et les procédures diverses (recouvrement des impayés) ;
- l'eau et l'électricité des parties communes ;
- le chauffage, si celui-ci est collectif.

Des charges spéciales peuvent exister, notamment :

- lorsque la copropriété bénéficie d'un ascenseur (les propriétaires des lots dans les étages les plus élevés sont supposés en faire une plus grande utilisation : ils paient donc plus de charges sur ce poste de dépenses, quel qu'en soit leur usage réel) ;
- en cas de travaux, lorsqu'il y a plusieurs bâtiments dans la copropriété, si le règlement de copropriété prévoit qu'ils sont à payer par les seuls copropriétaires des bâtiments concernés.



ANTICIPER LES BESOINS EN GROS TRAVAUX SUR LES PARTIES COMMUNES

Les instances de copropriété doivent veiller au bon entretien de la copropriété.

Pour cela, le plus souvent, des contrats de maintenance et de travaux d'entretien sont souscrits pour des prestations comme le nettoyage, l'entretien des toitures et terrasses, de la robinetterie, de la ventilation mécanique contrôlée (VMC), des systèmes de désenfumage, etc. Un entretien régulier permet d'éviter une dégradation du bâti.

Toutefois, de gros travaux peuvent s'avérer nécessaires sur les parties communes de la copropriété. Il est important de les anticiper. Pour cela, il est possible de réaliser un diagnostic technique global (DTG) qui analyse l'état du bâti de la copropriété, évalue et priorise les travaux à réaliser, ainsi qu'une première estimation de leur coût.

Certains travaux, notamment de rénovation énergétique, peuvent être subventionnés. Pour cela il est conseillé de se rapprocher de l'Agence locale de l'énergie et du climat (Alec) ou de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)*.

FONDS TRAVAUX

La constitution d'un **fonds travaux** par le syndic permet d'anticiper la réalisation de travaux.

Ce fonds est attaché au lot : en cas de vente, il n'est donc pas remboursé au vendeur.

Le fonds travaux est désormais obligatoire dans toutes les copropriétés, sauf exceptions (copropriétés neuves par exemple). Il doit être approvisionné au minimum à hauteur de 5% du montant du budget annuel, sur un compte séparé et rémunéré.

Le **Plan pluriannuel de travaux**, outil obligatoire** pour certaines copropriétés, permet de planifier sur 10 ans les travaux essentiels à la bonne conservation du bâtiment. Réalisé à partir des 15 ans de la copropriété par un professionnel indépendant, il intègre un calendrier des travaux, leurs coûts estimés et ainsi les futurs gains énergétiques estimés. Il est intégré au carnet d'entretien de la copropriété. Les modalités de son élaboration ainsi que son contenu sont votés en AG.

Le syndic des copropriétaires est dispensé de cette mise en place si le DTG ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des 10 années qui suivent son élaboration.



* Voir contacts en page 23

** Depuis le 1^{er} janvier 2023, le PPT est obligatoire pour les copropriétés de plus de 200 lots. Il sera obligatoire :
- pour les copropriétés comprenant un nombre de lots compris entre 51 et 200 lots à partir du 1^{er} janvier 2024
- pour les copropriétés comprenant 50 lots maximum à partir du 1^{er} janvier 2025.



Vous venez d'acheter un appartement dans une copropriété neuve.

Il y a un certain nombre d'éléments sur lesquels vous devez être vigilant.

LA PREMIÈRE AG

C'est la première fois que le syndicat des copropriétaires se réunit pour prendre des décisions concernant la copropriété. En attendant, c'est le syndic de promotion, nommé provisoirement par le promoteur qui gère la copropriété. Elle permet donc la mise en place des instances de gestion (désignation du syndic, élection du conseil syndical) ainsi que le vote du budget prévisionnel.

La mise en concurrence de plusieurs contrats de syndic est obligatoire.

Les copropriétaires peuvent proposer eux-mêmes un contrat de syndic en s'adressant en amont au syndic de promotion.

En plus de ces questions essentielles, l'ordre du jour devra comporter les points ordinairement abordés lors d'une assemblée générale classique (décisions sur les éventuels contrats d'entretien déjà souscrits, seuil de mise en concurrence des contrats et devis).

Cette première AG doit être convoquée au plus tard un an après la livraison des premières parties privatives. Il est important que celle-ci se tienne avant la livraison des parties communes, pour que le conseil syndical nouvellement élu puisse y assister. Pour cela, vous pouvez en faire la demande au syndic de promotion. Au cas où la livraison des parties communes avait lieu avant l'AG, vous pouvez demander le procès-verbal de livraison pour suivre la levée des réserves.



ET LES NOUVELLES COPROPRIÉTÉS ?

LES GARANTIES ET RÉSERVES

La livraison de parties privatives est l'état des lieux lors de la remise des clés de votre appartement par le promoteur. C'est l'occasion pour vous de formuler des réserves qui seront consignées dans un procès-verbal. La livraison des parties communes concerne le promoteur et la copropriété représentée par son syndic. La participation des copropriétaires eux-mêmes n'étant pas prévue par les textes, vous devrez impérativement obtenir l'accord du syndic et du promoteur si vous souhaitez participer à la livraison des parties communes. Vous pouvez également solliciter votre syndic provisoire pour vous renseigner sur la date de livraison des parties communes, et insister pour que la première AG soit convoquée avant pour que le conseil syndical puisse être présent.

Au cours de la livraison des parties communes et privatives, des réserves seront formulées. Ce sont les vices apparents qui seront consignés. Les désordres doivent être décrits précisément tels qu'ils sont vus et localisés. Le copropriétaire (pour les parties privatives) et le syndic des copropriétaires (via le syndic pour les parties communes) disposent d'un mois pour signaler ces vices apparents au promoteur. Ce dernier est responsable de la prise en charge de ces dysfonctionnements pendant un délai de un an et un mois.

Au-delà, ce sera au syndic des copropriétaires de faire les reprises nécessaires, à ses frais. Seule une action en justice permet de suspendre ces délais. D'autres garanties existent, précisées dans le tableau ci-dessous, avec le délai dans lequel les défauts doivent être signalés.

GARANTIE	DÉLAI	POINT DE DÉPART
Vices apparents	1 mois	Prise de possession *
Parfait achèvement	1 an	Réception
Isolation phonique	1 an	Prise de possession par le premier occupant
Bon fonctionnement	2 ans	Réception
Vices cachés	10 ans	Réception



ACHETER EN COPROPRIÉTÉ



LES DOCUMENTS DE LA COPRO

Vous achetez un bien dans une copropriété existante ?

Un certain nombre de documents devront vous avoir été remis, en annexe de la promesse ou de l'acte de vente.

Ces documents sont à la fois relatifs à l'organisation de l'immeuble (fiche synthétique de copropriété réalisée par le syndic, règlement de copropriété, état descriptif de division, procès verbaux des trois dernières AG) et à la situation financière (montant des charges courantes payées par le vendeur, sommes dues par ce dernier au syndicat, état des dettes fournisseurs et impayés de charges, éléments relatifs au fonds travaux).

Les autres pièces sont le carnet d'entretien de l'immeuble, la mention de la superficie de la partie privative, une notice d'information sur le fonctionnement de la copropriété et, le cas échéant, les éléments relatifs à un plan pluriannuel de travaux.



GLOSSAIRE

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

C'est un document très important que vous devez connaître et conserver.

Il comprend une description de la copropriété (parties communes et privatives), explique comment sont réparties, entre chaque copropriétaire, les charges à payer pour l'entretien et le fonctionnement des espaces et équipements communs (nettoyage, ascenseur, chaufferie collective, etc.) et, d'une manière générale, explique comment fonctionne la copropriété et ce que vous avez le droit -ou non- d'y faire.

RÉCEPTION

La réception de l'immeuble désigne l'acte par lequel le promoteur déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve (article 1792-6 du Code civil). Pour les copropriétés neuves, il s'agit de l'étape finale de fin de chantier. Le promoteur contrôle auprès des entreprises les travaux réalisés avant la remise des clés à l'acquéreur. La réception ouvre certaines garanties légales importantes. La réception de l'immeuble ne doit pas être confondue avec la livraison des parties privatives et des parties communes.

TANTIÈMES (OU MILLIÈMES)

C'est ce que représente, pour chaque copropriétaire, la part de frais à assumer (charges, budget global) et la représentativité du vote en assemblée générale.

La quote-part est calculée en fonction de ce que représente la surface du bien (parties privatives et parties communes) par rapport à la surface totale de la copropriété.

RÈGLES DE MAJORITÉ

Elles sont différentes selon le type de décisions qui doivent être votées.

Voir tableau page suivante.



TYPE DE MAJORITÉ	APPLICATION	EXEMPLES DE DÉCISIONS
MAJORITÉ SIMPLE ARTICLE 24 ⁴	Majorité des présents et représentés. Pas de prise en compte des abstentions.	<ul style="list-style-type: none"> Travaux de conservation de l'immeuble et d'accessibilité. Travaux règlementaires obligatoires. Adaptation du règlement de copropriété à la législation.
MAJORITÉ ABSOLUE ARTICLE 25 ⁴	Calculée sur la totalité des voix du syndicat de copropriétaires <i>peu importe le nombre de présents, représentés et absents.</i> <i>Si la décision a reçu au moins 1/3 des voix, elle peut faire l'objet d'un second vote à la majorité simple de l'article 24.</i>	<ul style="list-style-type: none"> Désignation/révocation du syndic et des membres du conseil syndical. Installation de compteurs d'eau froide divisionnaires. Demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau.
DOUBLE MAJORITÉ ARTICLE 26 ⁴	Nécessité de recueillir 2/3 du nombre total de millièmes et simultanément la majorité du nombre total de copropriétaires.	<ul style="list-style-type: none"> Modification du règlement de copropriété. Suppression du poste de concierge ou de gardien.
UNANIMITÉ	L'ensemble des copropriétaires <i>présents, représentés, absents.</i>	Modification de la répartition des charges.

CONTACTS UTILES

VOUS SOUHAITEZ DES INFORMATIONS SUR LA RÉNOVATION THERMIQUE ET LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ?

AGENCE LOCALE DE L'ÉNERGIE ET DU CLIMAT (ALEC) DE PLAINE COMMUNE

8, rue des Boucheries - 93200 Saint-Denis
01 48 09 40 90

Fin 2024, l'ALEC déménage au 23 rue de la Boulangerie à Saint-Denis.
Consultez le site pour plus d'informations.

www.alec-plaineco.org

FRANCE RÉNOV'

Service public de la rénovation de l'habitat
www.france-renov.gouv.fr

LES AUTRES ORGANISMES D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT (ANAH)

L'Anah, agence de l'État, a pour mission d'améliorer le parc de logements privés existant. Son site internet permet de s'informer sur son éligibilité à des subventions pour la réalisation de travaux.

www.anah.fr

AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT (ADIL)

6-8, rue Gaston Lauriau - 93100 Montreuil
Tél. : 08 20 16 93 93 (0,12 € TTC/min)

www.adil93.org

L'Adil est une association loi de 1901 conventionnée par le ministère du Logement et agréée par l'Anil (Agence nationale d'information sur le logement). Elle répond à vos questions sur le logement et l'habitat.



PERMANENCES ADIL

La Courneuve

MAISON DE JUSTICE ET DU DROIT DE LA COURNEUVE
01 49 92 62 05

Aubervilliers

SERVICE DE L'HABITAT
31-33, rue de la Commune de Paris
93300 Aubervilliers
Sur rendez-vous au 01 48 39 51 05
Le 1^{er} mercredi (matin) 3^e mercredi (journée)
du mois

Saint-Denis

IMMEUBLE SAINT-JEAN
6 rue de Strasbourg – 93200 Saint-Denis
Tél. : 01 49 33 68 70
Chaque semaine, le lundi ou le mardi
sur ½ journée

Épinay-sur-Seine

SERVICE LOGEMENT
7, rue Mulet - 93800 Epinay-sur-Seine
Tél. : 01 49 71 99 79
Chaque jeudi, sauf le 5^e du mois, de 14h à 17h

L'Île-Saint-Denis

MAISON DES INITIATIVES ET DE LA CITOYENNETÉ (MIC)
Places des Arts
Le 2^e jeudi du mois de 9h à 12h
sur rendez-vous au 01 41 68 19 70

Saint-Ouen-sur-Seine

POINT D'ACCÈS AU DROIT - CENTRE ADMINISTRATIF
6, place de la République
93400 Saint-Ouen-sur-Seine
Tél. : 01 49 18 98 09
Les 1^{er} et 3^e jeudis du mois, de 14h à 17h30

Stains

PERMANENCE GÉNÉRALISTE
Espace France Services
10, rue Guillaume Apollinaire - 93240 Stains.
Les 1^{er} et 3^e mardis du mois de 14h à 17h
Sur rendez-vous au 01 48 22 47 95

Pierrefitte-sur-Seine

HÔTEL DE VILLE - SERVICE LOGEMENT
2, place de la Libération
93380 Pierrefitte-sur-Seine
Le dernier lundi du mois, de 9h à 12h
Sur rendez-vous au 01 72 09 33 21

CONFÉDÉRATION NATIONALE DU LOGEMENT (CNL)

La CNL est une association agréée de consommateurs. C'est la première organisation nationale de défense des intérêts des habitants. Elle milite pour un droit au logement pour tous, la préservation du pouvoir d'achat et l'amélioration de la vie quotidienne des familles.

PERMANENCES CNL

Aubervilliers

66, rue Danielle Casanova
93300 Aubervilliers
Esc 5 - Rdc
Tél. : 01 48 30 04 00
cnl93@wanadoo.fr
Le Mardi de 9h à 12h00* et de 14h à 15h30
Le vendredi de 9h à 12h00*

La Courneuve

BOUTIQUE DE QUARTIER DES 4 ROUTES
14 bis, avenue Lénine
93120 La Courneuve
Tél. : 01 48 38 98 56 ou 01 48 30 04 00
Le lundi, de 14h30 à 18h

Saint-Denis

MAISON DE LA VIE ASSOCIATIVE
19, rue de la Boulangerie
93400 Saint-Denis
Sur rendez-vous au 06 61 23 91 95
cnl.stdenis93@gmail.com

Saint-Ouen-sur-Seine / L'Île-Saint-Denis

10, place de la République
93400 Saint-Ouen-sur-Seine
Les 2^e et 4^e jeudis du mois, de 15h à 18h
Tél. : 01 40 10 98 52

LA DIRECTION DE L'HABITAT ET DU RENOUVELLEMENT URBAIN

Au sein de la DHRU, le service Lutte contre l'Habitat Indigne et Amélioration de l'Habitat est chargé de l'amélioration du parc privé. Elle accompagne notamment des copropriétés en difficulté avec ses quatre missions territorialisées.

MISSIONS HABITAT

Saint-Denis

Tél. : 01 49 33 65 64
uthsaintdenis@plainecommune.fr

Saint-Ouen-sur-Seine / L'Île-Saint-Denis

Tél. : 01 71 86 36 52
uthabitatso@plainecommune.fr

Aubervilliers / La Courneuve

Tél. : 01 71 86 37 71

Nord : Épinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, Stains, Villetaneuse

01 55 93 55 78
uthabitatnord@plainecommune.fr

Copropriétés récentes du territoire

(moins de 10 ans ou avant livraison) :
01 87 01 87 89
coprorecente@plainecommune.fr



Retrouvez ces informations sur :
www.plainecommune.fr

