

L'essentiel à retenir quand  
on achète ou possède  
un bien en  
copropriété



Petit  
du **mémo**  
**copropriétaire**

FNAIM

# Petit du **mémo** **copropriétaire**

Etre copropriétaire : C'est avoir des droits mais aussi des obligations

Un copropriétaire est **propriétaire d'un lot**. La particularité du lot de copropriété, c'est d'être **composé de manière indissociable d'une partie privative**, à savoir, un appartement, un local commercial, un garage, une cave (...) et **d'une quote-part des parties communes de l'immeuble**, c'est-à-dire, les parties qui peuvent être utilisées par tous les copropriétaires. C'est le cas de la cour, des espaces verts, de la toiture...

► **En tant que copropriétaire, vous avez le droit de...**

...**Disposer librement de vos parties privatives** à condition de ne porter atteinte ni à la nature de l'immeuble ni aux droits des autres copropriétaires.

► **En tant que copropriétaire, vous êtes tenu de...**

...**Respecter le règlement de copropriété**. C'est lui qui organise la vie en commun et l'administration de l'immeuble.

...**Payer les appels de fonds et les charges de copropriété**.

En cas de non paiement, le copropriétaire s'expose à payer, en plus des charges prévues, les frais engagés pour le recouvrement de la créance.

## **ATTENTION :**

Le copropriétaire qui ne respecte pas le règlement de copropriété engage sa responsabilité et peut être sanctionné.

## Avant la transaction

Acheter un bien immobilier dans une copropriété nécessite, à la fois, d'être bien informé sur le lot désiré mais également sur l'immeuble dans lequel il est situé.

Avant la vente, assurez-vous avec votre agent immobilier que le lot est conforme à toutes les obligations en vigueur.

### Informez-vous sur :

- ▶ La **superficie exacte** du lot (Loi Carrez)
- ▶ La conformité du lot avec l'**état descriptif de division**. Généralement inclus dans le règlement de copropriété, ce dernier identifie clairement la nature de l'immeuble : situation géographique, superficie... Il détaille le lot et sa composition (appartement+cave+garage...) et la quote-part des parties communes affectée au lot, couramment appelée « les tantièmes ».
- ▶ Le **règlement de copropriété**, qui indique les droits et les obligations des copropriétaires.
- ▶ **Les diagnostics techniques** réalisés : recherche d'amiante, de termites, de traces de peinture au plomb, diagnostic de performance énergétique, état des risques naturels et technologiques...
- ▶ **Le carnet d'entretien de l'immeuble**. Mis à jour par le syndic, il indique, notamment, les travaux importants réalisés comme le ravalement ou la réfection des toitures.
- ▶ **Les travaux prévus et/ou votés** : ravalement, chaudière...

## Lors de la vente

Vous avez trouvé l'appartement dont vous rêviez ? Au moment de la vente, **vous devez rester vigilant au problème de la répartition des charges** entre le vendeur et vous. Il en est de même avec les frais engagés concernant les travaux votés par la copropriété lors des précédentes assemblées générales.

Pour éviter tout litige, le décret du 27 mai 2004 explique clairement la répartition des charges et des travaux entre vendeur et acquéreur.

### ▶ Qui paie les charges en cours ?

Les **charges antérieures à la notification de la vente** au syndic reviendront au **vendeur**. A l'inverse, celles qui sont **postérieures** à la notification de vente au syndic incomberont à l'**acquéreur**.

### ▶ Qui paie les travaux votés par la copropriété ?

La répartition est simple :

Le **vendeur** prend en charge les **appels de fonds exigibles** qui **doivent intervenir avant la vente**. L'**acheteur**, quant à lui, s'acquittera des **appels de fonds postérieurs** à la notification de la vente au syndic.

## Maintenant que vous êtes copropriétaire

En tant que copropriétaire, vous devez participer au paiement des charges et des travaux votés. Vous pouvez également vous exprimer sur la vie de la copropriété. Participer aux assemblées générales permet de donner votre avis, de vous faire entendre sur ce qui va, ou pas, au sein de l'immeuble. Votre voix compte !

## ► Quelles sont les charges à payer ?

On distingue deux catégories de charges :

► **Les charges générales** : conservation, entretien et administration des parties communes. Elles sont réparties entre tous les copropriétaires en fonction des tantièmes de charges correspondant à leurs lots. En clair, plus votre bien est grand, plus vous paierez de charges...

► **Les autres charges** : services collectifs et équipements communs. Il s'agit de la maintenance des ascenseurs, des frais du chauffage collectif, de l'eau chaude, de la climatisation, du réseau câblé... Ces charges sont réparties en fonction du critère d'utilité, déterminé selon chaque copropriétaire.

## ► Côté travaux, comment ça se passe ?

On distingue deux catégories de charges :

► Concernant les **parties communes** : le **coût des travaux** relatif aux parties communes est **réparti** entre l'ensemble des copropriétaires **proportionnellement aux tantièmes rattachés à leurs lots**.

S'agissant des équipements communs, on retiendra le **critère d'utilité** : Par exemple, si la copropriété décide de mettre en service un ascenseur dans l'immeuble, le copropriétaire du 1<sup>er</sup> étage ne paiera pas la même somme que celui du 6<sup>ème</sup> étage.

► Concernant les **parties privatives** : vous êtes libre de décorer et d'aménager votre bien comme vous l'entendez.

### Bon à savoir :

Si vous souhaitez transformer un balcon en loggia, ou casser un mur porteur ou mitoyen pour agrandir votre appartement, vous devez obtenir l'autorisation de l'assemblée générale.

## A noter :

L'article 44 du décret du 17 mars 1967 sur la copropriété, modifié par celui du 27 mai 2004, prévoit **la liste des travaux** pour lesquels les dépenses ne sont **pas comprises dans le budget prévisionnel** : il s'agit des **travaux de conservation** ou **d'entretien** de l'immeuble et des équipements qui ne sont pas considérés comme des **travaux de maintenance**, c'est-à-dire, des réparations courantes. Les **travaux d'amélioration**, quant à eux, ne font pas non plus partie du budget prévisionnel.

## Exprimez-vous !

Les copropriétaires se réunissent en **assemblée générale** au moins une fois par an. C'est l'occasion pour vous de **prendre part aux décisions** importantes concernant la copropriété. C'est aussi le moment privilégié pour **choisir votre syndic**, le rencontrer et lui exposer vos problèmes.

L'assemblée générale en bref...

- ▶ Véritable **organe d'expression**, l'assemblée générale a seule le **pouvoir de décider**.
- ▶ Chaque copropriétaire détient autant de voix qu'il possède de tantièmes.
- ▶ Les décisions sont prises : soit à la **majorité simple** (questions relatives à l'administration courante, aux travaux d'entretien et de conservation), soit à la **majorité absolue** (travaux sur parties communes et aspect extérieur de l'immeuble, nomination du syndic, installation d'antennes collectives...), soit à la **double majorité** (vente de parties communes, travaux d'amélioration). Les décisions sont alors consignées dans un procès verbal.

## ► Etre copropriétaire, un vrai casse-tête ?

Charges, travaux, droits à faire valoir et obligations à remplir, les règles de copropriété sont complexes et souvent difficiles à appréhender seul.

**Pour vous aidez**, n'hésitez pas à consulter votre syndic. En tant que **professionnel formé et informé**, il possède les **compétences juridiques, techniques et comptables** pour s'occuper de la gestion administrative et financière de l'immeuble.

Une question concernant la répartition des charges ou des travaux ?  
Adressez-vous à votre syndic de copropriété. Il est là pour vous aider.

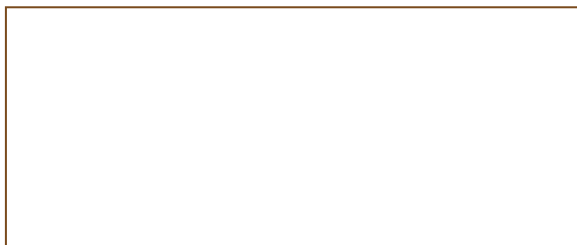
Le syndic : un partenaire privilégié pour la copropriété.

► **Faites le choix d'un syndic FNAIM.** Appartenant à la première organisation professionnelle de l'immobilier en France, **chaque syndic FNAIM est encadré par un Code d'Ethique et de Déontologie.** Il a un devoir de transparence et offre des garanties de compétences : il s'engage de façon claire et concrète vis-à-vis de ses clients. C'est parce qu'il répond à ces exigences qu'il peut afficher le Cube Jaune de la FNAIM.

► Détenteur de la **carte professionnelle « gestion immobilière »**, le syndic FNAIM justifie d'une **assurance en responsabilité civile professionnelle** et d'une **garantie financière.**

► Il est également **assuré par la 1<sup>ère</sup> société de caution mutuelle en Europe** et fait bénéficier la copropriété de garanties propres à la FNAIM (assurance dommages ouvrages, multirisque, recouvrement de charges impayées).

## Coordonnées de l'agence



Fédération Nationale de l'Immobilier

129, rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris

Tél : 01 44 20 77 00 / Fax : 01 42 25 80 84

[www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr) (Siren n° 775 698 087)

Octobre 2007