

LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

RÉPARTITION DES CHARGES

Les charges de copropriété couvrent les frais liés à l'entretien des parties communes, répartis proportionnellement aux tantièmes de chaque copropriétaire définis dans le règlement de copropriété.

« Comment calculer ma part pour des travaux votés ? »

Si votre appartement représente 17/1000, pour un coût de travaux de X € :
 $(X \times 17)/1000 = \dots \text{€}$

« Dois-je payer si je possède seulement un garage ? »

Oui, en tant que copropriétaire, vous participez aux charges générales selon vos tantièmes.



LES RÈGLES DE VOTE

Le vote en Assemblée générale varie selon l'importance des décisions, conformément à la loi du 10 juillet 1965 :

ARTICLE 24 - MAJORITÉ DES TANTIÈMES DES PERSONNES PRÉSENTES ET REPRÉSENTÉES EN ASSEMBLÉE

Exemple : Si 600 millièmes sont présents/représentés sur un total de 1 000, il faut 301 millièmes pour adopter la résolution.

ARTICLE 25 - MAJORITÉ DU TOTAL DES TANTIÈMES DE LA COPROPRIÉTÉ

Exemple : Sur 1 000 tantièmes, il faut au minimum 501 tantièmes, quelle que soit la participation.

Article 25-1 : Si le seuil des 501 n'est pas atteint mais au moins 1/3 des tantièmes est réuni, un second vote à l'article 24 est possible immédiatement.

ARTICLE 26 - DOUBLE MAJORITÉ (PERSONNES + MILLIÈMES).

Il faut au moins la moitié des copropriétaires (en nombre) et 2/3 des millièmes.
 Exemple : Avec 50 copropriétaires et 1 000 millièmes, il faut 26 copropriétaires cumulant 601 millièmes.

LE GUIDE DU COPROPRIÉTAIRE

**BIENVENUE
DANS VOTRE COPROPRIÉTÉ !**

En devenant propriétaire, vous rejoignez le Syndicat des copropriétaires, une communauté où chaque voix compte. Ce statut vous permet de participer aux décisions collectives qui influencent directement la vie de la copropriété et le quotidien de ses résidents. Votre engagement est essentiel pour une gestion harmonieuse et efficace. Ce guide a été conçu pour vous fournir les informations clés sur vos droits, vos devoirs, et le fonctionnement de la copropriété.

VOTRE CONTACT
Direction Copropriété
 271 Boulevard de Tournai
 CS 60426
 59664 Villeneuve d'Ascq
 09 73 05 66 48



vilogia-premium.fr

Création Service Communication de Villogia Premium - Février 2025



TOUT SUR LA COPROPRIÉTÉ

UN LOT DE COPROPRIÉTÉ

Un lot en copropriété comprend deux éléments : votre partie privative (appartement, cave, parking, ...) et une quote-part des parties communes (toiture, terrasses, façades, escaliers, halls, ascenseurs, ...). L'entretien des parties communes et équipements collectifs, partagé entre copropriétaires, influence directement les charges. Un mauvais entretien peut alourdir ces coûts et affecter la valeur de votre logement, étroitement lié à ces parties communes.



LES COPROPRIÉTAIRES

Le copropriétaire est propriétaire d'un ou de plusieurs lots de copropriété :

Parties communes spéciales d'un bâtiment à l'usage des seuls copropriétaires de ce bâtiment. *(En bleu)*

Parties communes générales à l'usage de tous les copropriétaires. *(En vert)*

Parties privatives. *(En rouge)*

LES COPROPRIÉTAIRES

FORMENT ...

LE SYNDICAT DES
COPROPRIÉTAIRES

SE RÉUNIT EN ...

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DES COPROPRIÉTAIRES

ÉLIT ... MANDATE...

LE CONSEIL
SYNDICAL

LE SYNDIC

TRI SÉLECTIF FACILE DE TRIER SES DÉCHETS !

Pour le bien de tous, pensez à trier vos déchets. En cas de travaux, déposez vos encombrants à la déchetterie la plus proche. Plus d'infos sur www.esterre.fr

Verre : Conteneurs verts.

Recyclables : Plastique, métal, carton, journaux dans les bacs jaunes.



LOI 1965

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Il regroupe tous les copropriétaires et devient obligatoire dès qu'il y a plus de deux lots. Il s'exprime via l'Assemblée générale (AG), où sont votées les décisions sur la gestion des parties communes, travaux, règlement, budget, et validation des contrats.

LE CONSEIL SYNDICAL

Il assiste le syndic et contrôle sa gestion. Composé de copropriétaires désignés par l'AG, il sert de lien entre syndic et copropriété. Il peut consulter tous les documents comptables et se faire accompagner (expert-comptable, architecte, etc.). Le président du conseil est élu en interne et notifié au syndic.

LE SYNDIC

Il est le représentant légal du syndicat des copropriétaires, peut être professionnel ou bénévole.

Désigné par l'Assemblée générale, il agit sous mandat pour le compte des copropriétaires.

Ses missions sont :

- Veiller au fonctionnement des services collectifs et faire respecter le règlement de copropriété.
- Exécuter les décisions de l'Assemblée générale et convoquer celle-ci annuellement.
- Si urgence, il supervise les travaux nécessaires et organiser une Assemblée générale exceptionnelle.
- Gérer la comptabilité et établir un budget prévisionnel.
- Tenir un carnet d'entretien de l'immeuble (contrats, travaux, diagnostics).
- Représenter le syndicat dans les actes civils et judiciaires.
- Lancer les appels de fonds et en contrôler le recouvrement.

LE POUVOIR DE DÉCISION EN TANT QUE COPROPRIÉTAIRE

Chaque copropriétaire vote selon ses tantièmes (unité de mesure des quotes-parts de la copropriété). En cas d'absence, il est possible de déléguer son pouvoir à une autre personne.



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

Organe ouvert à tous les copropriétaires, l'Assemblée générale (AG) se tient au moins une fois par an pour délibérer sur les questions relatives à la copropriété. Hormis les travaux urgents et l'administration courante, elle décide de tout. Les résolutions sont adoptées selon un vote favorable des copropriétaires, proportionnel à leurs tantièmes.