

GUIDE DU COPROPRIÉTAIRE



ÊTRE COPROPRIÉTAIRE À MOISSY-CRAMAYEL

La ville de Moissy-Cramayel recense plus de 100 copropriétés inscrites sur le Registre National des Copropriétés.

Devenir copropriétaire, c'est bien plus qu'être simplement propriétaire d'un bien immobilier. C'est s'inscrire durablement dans un cadre de vie partagé, de participer activement à la vie de son immeuble, et plus largement à celle de sa commune.

À Moissy-Cramayel, nous savons que cette responsabilité peut soulever de nombreuses questions, notamment pour les primo-accédants. C'est pourquoi la Ville a souhaité créer ce guide pratique, pensé pour vous accompagner dans chaque étape de la gestion de votre copropriété.

Ce guide rassemble les informations essentielles pour mieux comprendre le fonctionnement d'une copropriété, les droits et devoirs de chacun, les règles de l'Assemblée Générale, le rôle du syndic, le paiement des charges, ou encore les spécificités d'une copropriété neuve.

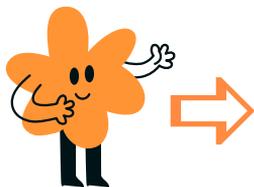
À travers cette initiative, Moissy-Cramayel affirme sa volonté de soutenir les copropriétaires et de favoriser un habitat collectif bien géré, convivial et durable. Parce que bien vivre ensemble, c'est aussi bien vivre sa copropriété.

Au-delà de ce guide, la ville joue également un rôle d'information et d'orientation, notamment en vous faisant connaître les dispositifs d'aides portés par la communauté d'agglomération de Grand Paris Sud :



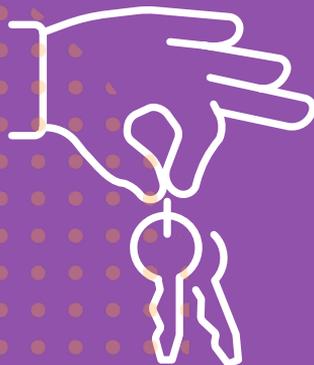
Le Plan Énergie Patrimoine (PEP) vous accompagne et finance chaque étape de votre projet de rénovation énergétique avant travaux : afin d'envisager toutes les options possibles pour votre copropriété en termes de rénovation énergétique et d'aides financières, l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat Sud Parisienne (ALEC), un service gratuit et indépendant de l'agglomération Grand Paris Sud, se tient à votre disposition pour vous guider et vous conseiller durant toutes les étapes de votre projet. **N'hésitez pas à prendre contact avec l'ALEC 01 81 85 10 10 ou coproprietes@alec-sudparisienne.org**

La communauté d'agglomération de Grand Paris Sud, en partenariat avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) met en place un soutien aux copropriétés grâce au Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC). Ce dispositif public gratuit permet de prévenir les dysfonctionnements pouvant apparaître dans le fonctionnement de votre copropriété : plus on intervient tôt sur les premières difficultés, et plus on peut éviter qu'une copropriété se dégrade.



Des formations gratuites pour vous apporter les clés de compréhension du fonctionnement d'une copropriété sont régulièrement dispensées. Laissez vos coordonnées à la mairie de Moissy-Cramayel pour être informé des prochaines sessions.

SOMMAIRE



QU'EST-CE QUE LA COPROPRIÉTÉ ?

Le statut du copropriétaire

Le règlement de copropriété

LES ACTEURS DE LA COPROPRIÉTÉ

Le syndicat des copropriétaires

Le conseil syndical

Le syndic

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Comment se prépare une AG

LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Comment sont calculées mes charges

Les différents types de charges

LES COPROPRIÉTÉS NEUVES

La 1^{re} AG

Les garanties et réserves

J'ENTRETIENS MA COPROPRIÉTÉ

Pourquoi faire des travaux de rénovation énergétique

FOIRE AUX QUESTIONS

CONTACTS UTILES

p. 3

p. 5

p. 7

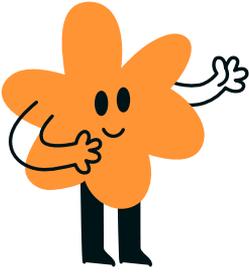
p. 9

p. 13

p. 16

p. 17

p. 20



En devenant propriétaire de votre logement, vous devenez également membre du syndicat des copropriétaires. Vous avez ainsi acquis le droit d'exprimer votre avis et de contribuer aux décisions communes qui seront prises.

Ces décisions entraînant des conséquences importantes pour vous et les autres copropriétaires, votre participation active au fonctionnement de la copropriété est un élément déterminant. Encore faut-il connaître les règles de la copropriété.

Le but de ce guide est de vous apporter des informations pratiques pour vous permettre d'agir en connaissance de cause.

QU'EST-CE QUE LA COPROPRIÉTÉ ?



Une copropriété désigne un immeuble ou un ensemble immobilier divisé en lots appartenant à plusieurs propriétaires.

Chaque lot de copropriété est composé des deux parties suivantes :

- **UNE PARTIE PRIVATIVE** : c'est l'espace dont le propriétaire a l'usage exclusif, comme un appartement, une cave, un garage, ou un local commercial dont chaque propriétaire a la propriété et la jouissance exclusive. L'entretien des équipements attachés à ce lot est à la charge exclusive du propriétaire.
- **UNE QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES** : cela représente la part que le propriétaire détient dans les espaces partagés de la copropriété (escaliers, couloirs, ascenseur, toiture, terrain, etc.). Cette quote-part est exprimée en tantièmes ou millièmes en copropriété.



LE STATUT DU COPROPRIÉTAIRE

Le simple fait de devenir propriétaire de votre logement vous permet d'appartenir au syndicat des copropriétaires.

Le Copropriétaire est propriétaire de sa partie privative, et d'une quote-part des parties communes.

Votre propriété ne s'arrête pas au pas de votre porte !

C'est le Règlement de Copropriété qui détermine et détaille les parties communes et les parties privatives de chaque immeuble.

LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Il fixe l'ensemble des règles d'organisation et de fonctionnement. Il précise les droits et obligations des copropriétaires et des occupants de l'immeuble.

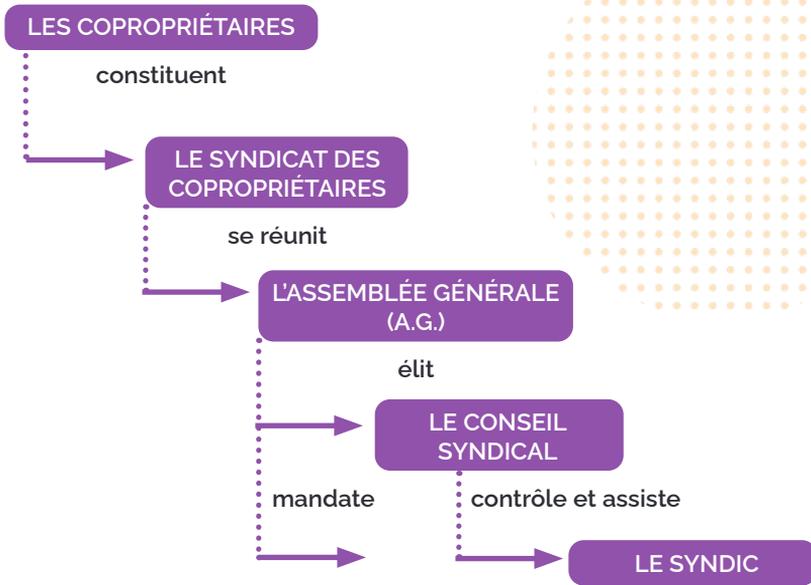
Il est composé de 2 parties :

- L'État Descriptif de Division qui liste les lots et leurs tantièmes (part de copropriété possédée par chacun des copropriétaires)

- Le Règlement, qui définit les parties privatives et communes et fixe les règles qui organisent la vie de la collectivité – droits et obligations des copropriétaires et règles de fonctionnement de la copropriété.

Ce document est annexé à votre projet de vente et doit être conservé tant que vous êtes copropriétaire.

LES ACTEURS DE LA COPROPRIÉTÉ



LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Composé des copropriétaires, il administre les parties communes de l'immeuble et défend les intérêts des copropriétaires. Il se réunit en assemblée générale et participe en votant aux points abordés à l'ordre du jour, élit un conseil syndical



LE CONSEIL SYNDICAL

Les membres du conseil syndical sont nommés par les copropriétaires lors de l'Assemblée Générale. Le Conseil Syndical assure le lien entre le syndic et l'ensemble des copropriétaires sans toutefois prendre des décisions qui empièteraient sur les pouvoirs de l'Assemblée Générale ou du Syndic.

Il a un rôle consultatif et non un pouvoir de décision. Il est interrogé par le Syndic pour la passation des contrats et marchés d'entretien

et pour tous les travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. Il assiste le syndic dans ces missions et sur sa gestion (comptabilité, répartition des dépenses, suivi de l'exécution du budget). L'implication des copropriétaires dans le conseil syndical participe au bon fonctionnement de l'immeuble.

Il n'y a pas de compétences techniques ou juridiques à avoir pour se présenter en tant que membre du conseil syndical en AG, cela permet de s'engager dans l'ensemble des aspects de la gestion de la copropriété.

LE SYNDIC

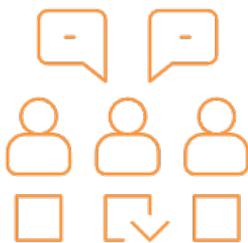
Professionnel ou bénévole, il est mandaté pour 3 ans maximum (renouvelable) par l'ensemble des copropriétaires. Le syndic détient un rôle différent de celui du syndicat des copropriétaires.



IL CONVOQUE LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

IL ÉTABLIT LE PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS ET EN ASSURE LA NOTIFICATION

- Il exécute les décisions de l'assemblée générale et les dispositions du règlement de copropriété en collaboration avec le Conseil Syndical.
- Il administre la copropriété, conclut les contrats de fournitures, d'entretien, de souscription de polices d'assurances, établit et met à jour le carnet d'entretien.
- Il gère la trésorerie du Syndicat des copropriétaires dont il est le gestionnaire et le comptable.
- Il tient la comptabilité et prépare également le budget prévisionnel de la copropriété.
- Il recouvre auprès de chaque copropriétaire les charges de copropriété et règle les fournisseurs.
- Il représente la copropriété dans les actions en justice, après autorisation de l'assemblée.



Le "SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES" ne doit pas être confondu avec le "SYNDIC".

Le SYNDIC est le gestionnaire de l'immeuble mandaté par un vote en assemblée générale.

Le CONTRAT DE SYNDIC unit le syndic au syndicat.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Elle se réunit au moins une fois par an pour prendre des décisions relatives à la gestion financière, administrative et technique de l'immeuble.

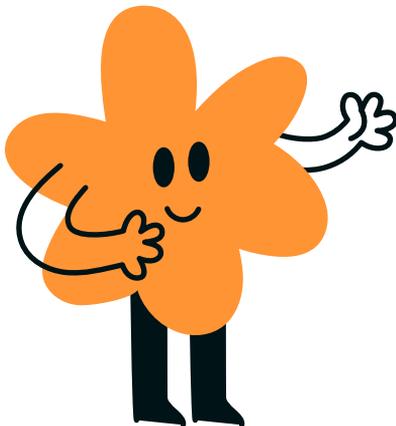
Le Syndic convoque les copropriétaires au moins 21 jours avant la date de l'Assemblée.

Sur cette convocation, vous pourrez prendre connaissance des points (appelés résolutions) qui seront abordés. Tous les points qui figurent à l'ordre du jour sont soumis à délibération : ils sont discutés et votés.

LES RÉSOLUTIONS SONT VOTÉES SUIVANT DES RÈGLES DE MAJORITÉ

Elles sont établies selon la nature des décisions à prendre :

- **LA MAJORITÉ SIMPLE** (Article 24 de la Loi du 10 juillet 1965) c'est la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
- **LA MAJORITÉ ABSOLUE** (Article 25 de la Loi du 10 juillet 1965) : c'est la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).
- **LA DOUBLE MAJORITÉ** (Article 26 de la Loi du 10 juillet 1965) : c'est la majorité des voix de tous les copropriétaires représentant au moins 2/3 des voix (et la moitié des Copropriétaires en nombre).
- **L'UNANIMITÉ**
C'est la voix de tous les copropriétaires.



A l'issue de l'Assemblée Générale, un Procès-Verbal vous sera envoyé. Il reprend le déroulé de l'Assemblée Générale et les décisions prises.

COMMENT SE PRÉPARE UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



■ Qui a les pouvoirs de la convoquer ?

Normalement, le syndic convoque l'AG de sa propre initiative ou à la demande du Conseil syndical ou de 25% des copropriétaires.

En cas d'impossibilité pour le syndic de convoquer, le Président du Conseil syndical peut convoquer l'AG.

En cas d'absence totale de syndic, tout copropriétaire peut convoquer une AG.

■ Qui peut rédiger l'ordre du jour ?

L'ordre du jour doit être rédigé par le syndic, en concertation étroite avec le Conseil Syndical.

L'AG doit impérativement voter le budget prévisionnel de l'année à venir et approuver les comptes de l'année passée. Ces derniers doivent avoir été vérifiés par le Conseil Syndical en amont de l'envoi de la convocation de l'AG.

Tous les copropriétaires peuvent ajouter des résolutions à l'ordre du jour. Pour cela, il est nécessaire d'envoyer un courrier recommandé au syndic avec les résolutions proposées et les questions **avant l'envoi de la convocation** (donc au moins 2 mois avant la date habituelle de tenue de l'AG).

■ Quand doit être envoyée la convocation ?

La convocation doit impérativement être envoyée au moins 21 jours entiers entre le lendemain de la réception de la convocation et la veille de l'AG. Durant ce délai, le syndic doit mettre à la disposition de tous les copropriétaires qui le souhaitent l'ensemble des pièces comptables justificatives afin de pouvoir procéder à d'éventuelles vérifications des comptes.



Je ne peux pas venir, que faire ?

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

VOUS POUVEZ MANDATER UNE PERSONNE POUR VOUS REPRÉSENTER. Le mandat est joint à la convocation à l'Assemblée Générale. Cette dernière a donc pouvoir pour voter à votre place. N'importe qui peut être mandaté, sauf le syndic et le gardien de la copropriété.



LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ



Les charges de copropriété, c'est un peu comme une tirelire commune : chaque copropriétaire y met sa part pour couvrir les dépenses de la résidence. Ces contributions permettent de payer :

- L'entretien (nettoyage, espaces verts, etc.),
- Les travaux (petits ou grands),
- La maintenance (ascenseur, chauffage, etc.),
- Et la gestion (les services du syndic).

Tous les mois ou chaque trimestre, le syndic vous envoie un appel de charges (aussi appelé appel de fonds).

**Ce paiement est obligatoire :
il sert à alimenter le compte bancaire
de la copropriété, et pas celui du syndic !**



ATTENTION : ne pas payer vos charges, c'est pénaliser toute la copropriété. Le syndic, lui, continuera à recevoir ses honoraires quoi qu'il arrive.

COMMENT SONT CALCULÉES MES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ ?

Le syndic fait le calcul des dépenses nécessaires pour votre résidence (entretien, réparations, gestion, etc.). Cela donne le budget global à financer.

Chaque copropriétaire possède un certain nombre de tantièmes qui correspondent à la taille de son logement par rapport à l'ensemble de la copropriété.

Par exemple : si votre appartement représente 50 tantièmes sur un total de 1 000, cela veut dire que vous avez 5 % de la résidence. On applique votre pourcentage (vos tantièmes) au budget total.



Exemple :

si le budget annuel est de 100 000 €
et que vous possédez 5 %,
votre contribution sera de

$$100\,000\text{ €} \times 5\% = 5\,000\text{ € par an}$$

**Ce montant annuel est ensuite divisé
en plusieurs paiements
(mensuels ou trimestriels).**







■ LES CHARGES GÉNÉRALES

Elles concernent les dépenses engagées pour l'entretien et l'administration des parties communes à l'ensemble des copropriétaires et sont réparties au prorata des tantièmes détenus par chacun d'entre eux.

■ LES CHARGES SPÉCIALES

Il s'agit des dépenses de chauffage, d'électricité, d'eau chaude, d'ascenseur... Leur répartition se fait en fonction de leur utilité et des consommations pour chaque copropriétaire. Le mode de répartition est prévu par le règlement de copropriété, ou éventuellement par une décision de l'assemblée générale.

■ LES CHARGES TRAVAUX VOTÉES EN A.G.

Ce sont le plus généralement de gros travaux tels que le ravalement de façades, le remplacement d'une chaudière collective votés en Assemblée Générale sur présentation de devis. Ces travaux font l'objet d'appels de fonds exceptionnels dont l'exigibilité (dates et montants des appels de fonds) est votée en Assemblée Générale.

Les charges travaux et/ou réparations urgentes concernent les travaux d'urgence qui nécessitent une intervention rapide. Ces travaux sont commandés en collaboration avec le conseil syndical.

Ces travaux peuvent nécessiter un appel de fonds exceptionnel.

■ LES FONDS TRAVAUX – LOI ALUR

Ce fond de travaux représente entre 5 et 10% du budget prévisionnel "charges courantes" (pourcentage voté en Assemblée Générale). Il permet d'anticiper et de financer des travaux votés en Assemblée Générale. La loi Climat et Résilience rend désormais ce fonds obligatoire pour les copropriétés de plus de 10 ans.

■ LA RÉGULARISATION DES CHARGES ANNUELLES

La régularisation des charges de l'exercice écoulé correspond à la différence entre les dépenses réelles de la Copropriété et les appels de fonds versés par les Copropriétaires basés sur le budget voté en Assemblée Générale.

Cette régularisation est effective après validation des comptes par l'Assemblée Générale.

Exemple 1

La Copropriété a voté un budget annuel de fonctionnement de 30.000 €

Les dépenses réelles se sont élevées à 28.000 €

La régularisation sera créditrice de 2.000 €.

Le Syndic remboursera aux Copropriétaires ce montant en fonction des tantièmes et des compteurs individuels.

Exemple 2

La Copropriété a voté un budget annuel de fonctionnement de 30.000 €

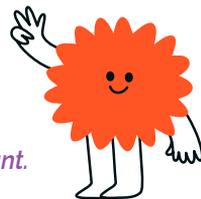
Les dépenses réelles se sont élevées à 31.000 €

La régularisation sera débitrice de 1.000 €.

Le Syndic appellera aux Copropriétaires ce montant en fonction des tantièmes et des compteurs individuels.



LES COPROPRIÉTÉS NEUVES



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 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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.



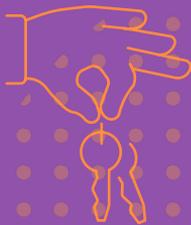
■ LES GARANTIES ET RÉSERVES

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.





copropriétaires

syndicat des copropriétaires



CONSEIL SYNDICAL

SYNDIC

assemblée générale

VOTE

CHARGES



pouvoirs



GARANTIE DÉLAI POINT DE DÉPART

Garantie	Qui doit la garantie	Délai de déclaration	Point de départ	Textes
Vices apparents	Le promoteur	1 mois	La livraison	1642-1 et 1648 du code civil
Parfait achèvement	Les entreprises	1 an	La réception	1792-6 du code civil
Isolation phonique	Le promoteur	1 an	La livraison	L111-11 du code de la construction
Bon fonctionnement des éléments des équipements dissociables	Le promoteur et les entreprises	2 ans	La réception	1792-3 du code civil
Vices cachés	Assurance dommages-ouvrage	10 ans	La réception	1646-1, 1792 et 1792-2 du code civil



J'ENTRETIENS MA COPROPRIÉTÉ

L'importance de l'entretien de votre copropriété : préserver un cadre de vie agréable et la valeur de votre patrimoine.

Contribuer à l'entretien de votre copropriété, c'est donc protéger votre investissement. En maintenant les lieux en bon état, vous évitez des réparations coûteuses à l'avenir et vous assurez que votre bien reste attractif sur le marché immobilier.

C'est grâce à vos charges de copropriété que cet entretien est possible. Un entretien régulier, c'est garantir un cadre de vie agréable pour aujourd'hui et protéger la valeur de votre patrimoine pour demain. Prenez soin de votre copropriété ensemble !



POURQUOI FAIRE DES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ?



La rénovation énergétique en copropriété est un enjeu essentiel pour l'environnement, le confort des résidents et la réduction des charges.

Parmi les nombreux avantages de la rénovation énergétique en copropriété, voici les principaux :

- **Baisse des factures** : les travaux permettent de réduire les consommations d'énergie, ce qui se traduit par des économies sur les factures de chauffage et d'électricité.
- **Confort thermique** : les rénovations améliorent le confort des habitants en hiver et en été.
- **Valorisation immobilière** : un immeuble rénové gagne en valeur, ce qui profite à tous les copropriétaires.





316

FOIRE AUX QUESTIONS

1/ JE SOUHAITE PORTER UNE RÉOLUTION AU VOTE LORS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, COMMENT PROCÉDER ?



Vous devez demander au syndic l'inscription d'un sujet à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Cela peut être fait tout au long de l'année mais impérativement avant l'envoi de la convocation. Elle doit être accompagnée de l'ensemble des documents nécessaire à l'examen de votre demande (devis, photos, plans..).



2/ J'AI ACHETÉ MON APPARTEMENT EN COURS D'ANNÉE, QU'EN EST-IL DE LA RÉGULARISATION DE CHARGES ?

C'est à la personne propriétaire au moment de l'approbation des comptes en assemblée générale de régler la régularisation de charges ou de bénéficier de la régularisation en sa faveur.



3/ J'AI REÇU MES CHARGES MAIS JE NE PEUX PAS LES PAYER À CAUSE D'UN IMPRÉVU, QUE DOIS-JE FAIRE ?

La première chose à faire est de contacter votre syndic afin d'échanger avec votre correspondant et ainsi éviter un contentieux.



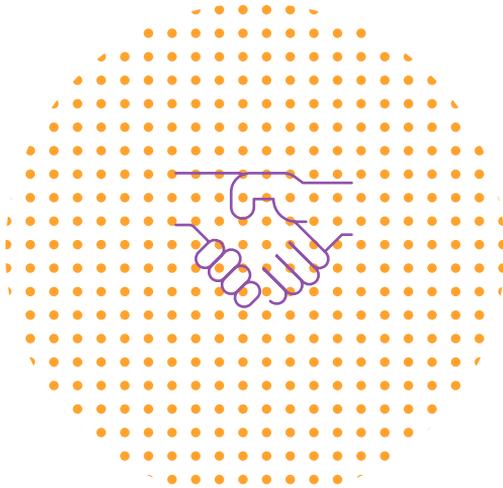
4/ QUE FAIRE SI JE NE PEUX PAS ASSISTER À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ?

Vous pouvez opter pour le vote par correspondance ou donner votre pouvoir à un autre copropriétaire ou mandataire qui votera en votre nom.

5/ LE BALCON DE MON APPARTEMENT EST SALE, JE VEUX LE REPEINDRE ET EN PROFITER POUR INSTALLER UN STORE. EST-CE QUE JE PEUX LE FAIRE TOUTE SEULE ?



Non surtout pas ! 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 donc demander au syndic de la copropriété d'inscrire ces deux points à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale de copropriété afin d'être autorisé par le syndicat des copropriétaires à réaliser ces changements, et ceci même s'ils seront entièrement à votre charge.



CONTACTS UTILES

- Mairie de Moissy-Cramayel
Copropriétés et Habitat
01 64 88 15 71
v.fourel@ville-moissycramayel.fr
- Communauté d'agglomération Grand Paris Sud
popac@grandparissud.fr
www.grandparissud.fr
- Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)
www.anah.gouv.fr
- Agence Locale de l'Énergie et du Climat (ALEC)
Sud Parisienne
alec-sudparisienne.org
01 81 85 00 89
copropriétés@alec-sudparisienne.org
- Agence Départementale d'Information
sur le Logement (ADIL 77)
9, place Praslin - 77000 Melun
01 64 87 09 87
www.adil77.org
- SIVOM
Route du Tremblay - 9480 Varennes-Jarcy
01 69 00 96 90
www.SIVOM.com
Dechets - conteneurs casses : société ESE
FRANCE : 01 69 00 12 10
Dispositif "Alerte Encombrants" : 01 69 00 96 90
(Sivom)
- Eclairage public
services.urbains@grandparissud.fr
- Assainissement
0800 328 800
eau@grandparissud.fr

MAIRIE DE MOISSY-CRAMAYEL

Place du Souvenir - BP 24
77557 Moissy-Cramayel cedex
01 64 88 15 00 - mairie@ville-moissycramayel.fr
www.moissy-cramayel.fr