

La
BOÎTE
à
OUTILS
du copropriétaire

Un cadre, des règles, des humains



JACQUART
GESTION

Bienvenue en copropriété

Devenir propriétaire d'un logement en copropriété est une étape importante. Que vous soyez primo-accédant ou déjà habitué à l'immobilier, la copropriété possède ses propres règles de fonctionnement, ses droits... et ses responsabilités.

Vivre en copropriété, c'est partager un même immeuble (ou ensemble immobilier) avec d'autres propriétaires, tout en disposant de son logement privatif. Les parties communes (hall, escaliers, toiture, réseaux, espaces extérieurs, etc.) sont gérées collectivement, dans l'intérêt de tous, selon un cadre légal précis.

Ce guide a été conçu pour vous aider à mieux comprendre le fonctionnement de la copropriété :

- le rôle du syndic,
- les droits et obligations des copropriétaires,
- les règles de vie collective,
- les bons réflexes à adopter au quotidien.

L'objectif de **JACQUART GESTION** est de **vous accompagner** dans cette vie en copropriété, en favorisant une **gestion claire, transparente et sereine**, au service de la **valorisation de votre bien et du bien-vivre ensemble**.

« Mettre notre passion et notre énergie au service de votre satisfaction. »

JACQUART GESTION est une société familiale à taille humaine, engagée aux côtés de ses clients. Forte d'une solide expérience en gestion locative et en syndic de copropriété, elle s'appuie sur une équipe professionnelle, réactive et à l'écoute. Sa proximité géographique permet une présence rapide et efficace sur les copropriétés, tandis que son réseau fiable d'artisans et de partenaires garantit des interventions de qualité et un suivi rigoureux des dossiers.

Chez **JACQUART GESTION**, la relation de confiance est au cœur de chaque mission. Professionnalisme, réactivité et sens du relationnel guident l'ensemble des actions menées pour assurer une gestion experte et valoriser durablement les biens qui lui sont confiés.

Notre mission : vous libérer des contraintes liées à la gestion de votre patrimoine immobilier. Parce que votre temps est précieux, nous prenons en charge vos obligations de gestion locative ou de syndic afin que vous puissiez vous consacrer à l'essentiel.

Avec JACQUART GESTION, simplifiez votre quotidien et profitez pleinement de votre temps libre !

La copropriété, c'est quoi déjà ?

Quand on devient propriétaire en copropriété, on entend souvent parler de lots, tantièmes, parties communes... sans toujours savoir ce que cela recouvre concrètement.

En France, la copropriété est encadrée par la loi du 10 juillet 1965. Elle concerne tout immeuble (ou groupe d'immeubles) appartenant à plusieurs personnes.

Chacun y possède un lot, composé de 2 éléments indissociables :

- une **partie privative** (votre logement, cave, parking...),
- une **quote-part des parties communes**, exprimée en tantièmes.

Plus simplement, une copropriété, c'est un **ensemble immobilier partagé entre plusieurs propriétaires**, qui vivent ensemble **dans un cadre organisé et réglementé**.

Qui est copropriétaire ?

Un copropriétaire peut être :

- une personne seule,
- plusieurs personnes (par exemple en indivision),
- une personne morale (entreprise, société, SCI, etc.).

Chaque copropriétaire est propriétaire de son ou ses lots et participe, à hauteur de ses tantièmes, à la gestion et aux charges de l'immeuble.

Parties communes et parties privatives : qui gère quoi ?

Les **parties communes** regroupent tout ce qui est utilisé ou utile à l'ensemble de l'immeuble : le sol, les fondations, les murs porteurs, la toiture, les escaliers, les halls, les ascenseurs, les locaux vélos et poubelles, les espaces verts, les réseaux, les équipements de sécurité incendie, les systèmes d'accès (interphone, digicode), la VMC, etc.

Les **parties privatives**, quant à elles, concernent ce qui relève exclusivement de votre logement : les revêtements de sol, plafonds et cloisons, les portes et fenêtres, les volets, les installations sanitaires et de cuisine, le chauffage, les canalisations desservant uniquement votre lot, les bouches de ventilation, ainsi que les revêtements des terrasses privatives.

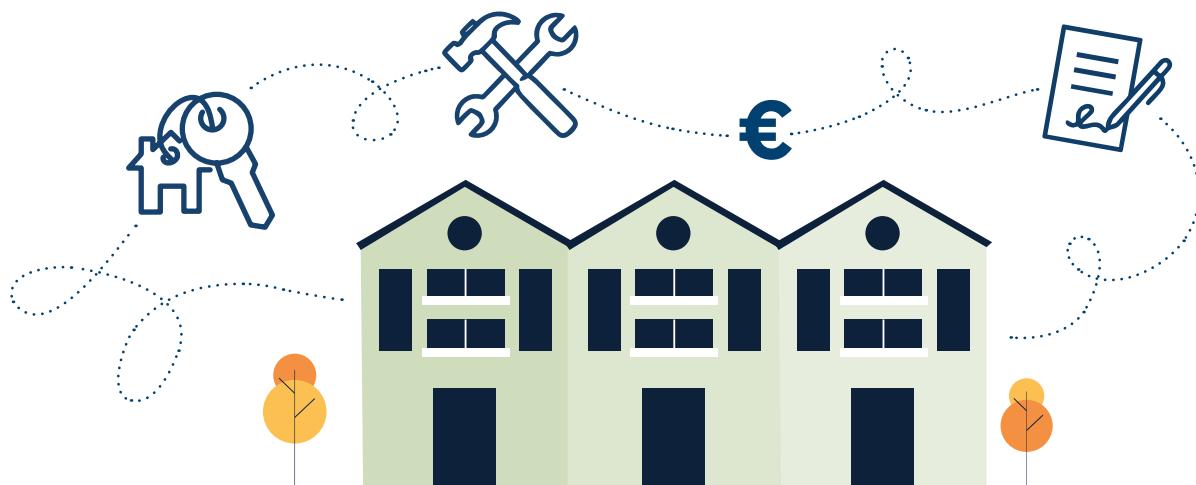
Le règlement de copropriété : le document de référence

Pour garantir une organisation claire et éviter les conflits, chaque copropriété dispose d'un document obligatoire : le **règlement de copropriété**.

Il fixe notamment :

- les règles de gestion des parties communes,
- la répartition des charges,
- l'organisation générale de l'immeuble,
- les droits et devoirs de chaque copropriétaire.

C'est le texte de référence à connaître lorsque l'on vit en copropriété.



Qui fait quoi dans une copropriété ?

Dans une copropriété, tout le monde a un rôle. Un peu comme dans une petite équipe : certains décident, d'autres contrôlent, d'autres encore organisent le quotidien. Pour mieux s'y retrouver, voici les acteurs clés de la copropriété et leurs missions.

● **Le syndicat de copropriétaires** (Tout le monde... ou presque)

Le syndicat de copropriétaires désigne l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble, dès lors qu'ils possèdent au moins un lot.

C'est lui qui :

- prend les décisions collectives (via l'assemblée générale),
- est propriétaire des parties communes,
- mandate un syndic pour gérer l'immeuble.

En résumé : sans syndicat de copropriétaires, pas de copropriété... et pas de décisions collectives.

● **Le conseil syndical** (Le relais entre les copropriétaires et le syndic)

Le conseil syndical est composé de copropriétaires élus lors de l'assemblée générale.

Son rôle est essentiel :

il fait le lien entre le syndic et les copropriétaires,
il assiste et conseille le syndic dans sa gestion,
il contrôle la bonne exécution des missions du syndic (comptes, contrats, suivi des travaux...).

On peut le voir comme un comité de pilotage : il n'administre pas directement, mais veille au bon fonctionnement de la copropriété.

● **Le syndic** (Le chef d'orchestre du quotidien)

Le syndic de copropriété est le représentant légal du syndicat de copropriétaires. Il est élu par l'assemblée générale pour une durée déterminée.

Ses missions principales :

administrer et entretenir les parties communes,
exécuter les décisions votées en assemblée générale,
gérer la comptabilité de la copropriété,
faire intervenir les prestataires et artisans,
assurer le suivi administratif, juridique et technique de l'immeuble.

En clair : le syndic organise, coordonne et gère, pour que la copropriété fonctionne... sans fausse note.

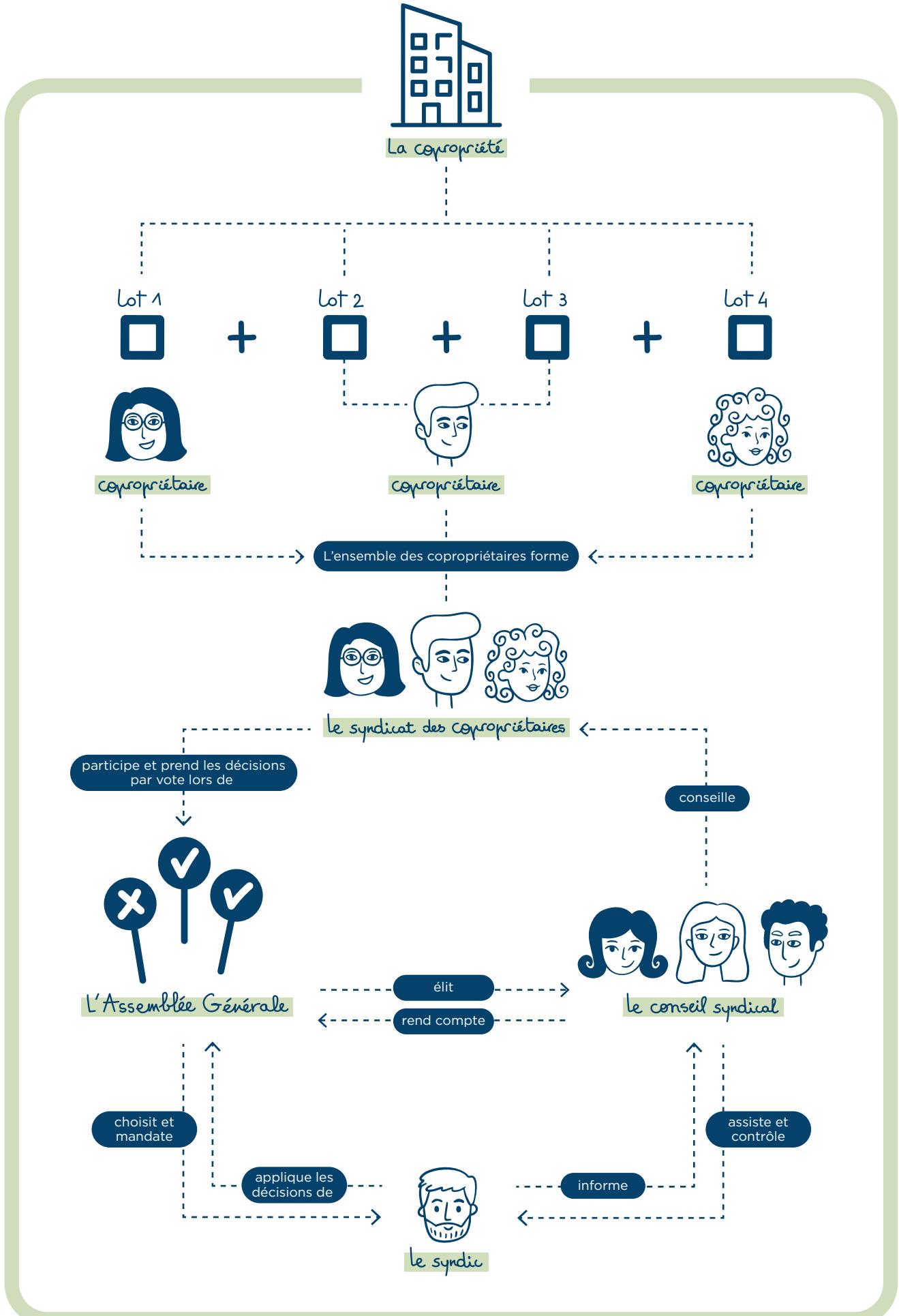
● **Et quand tout le monde joue son rôle...**

Une copropriété qui fonctionne, c'est une copropriété où chacun joue son rôle !

Chez **JACQUART GESTION**, nous croyons qu'une copropriété bien gérée repose sur :

- une information claire,
- une écoute active,
- une gestion rigoureuse,
- une relation de confiance durable.

Notre mission : vous accompagner au quotidien pour une copropriété sereine, bien entretenue et valorisée.



Quand dois-je solliciter mon syndic ?

Un doute, un souci, une question ?
Qui contacter dans ces situations ?

- Une panne dans les parties communes (éclairage intérieur et extérieur, interphone, VMC, pompe de relevage, portail, portillon, ...) ?

Contactez le syndic.

- Une fuite d'eau dans votre logement ?

Votre assurance personnelle et/ou un professionnel.
(sauf si la fuite concerne une partie commune)

- Un projet de travaux dans votre logement ?

Vérifiez le règlement de copropriété.
En cas de doute, contactez le syndic.

- Une question sur les charges ou la gestion ?

Le syndic ou le conseil syndical pour relayer une question collective.

- Une remarque ou une suggestion pour la copropriété ?

Le conseil syndical, qui pourra en discuter avec le syndic.



... VRAI / FAUX - Idées reçues sur la copropriété ...

Le syndic décide de tout.



Faux !

Le syndic applique les décisions votées par les copropriétaires en assemblée générale.

Le conseil syndical est responsable de l'immeuble.



Faux !

Il a un rôle de contrôle et d'assistance, pas de gestion directe.

Je peux faire ce que je veux chez moi.



Faux !

Certaines modifications peuvent impacter les parties communes ou l'aspect extérieur et nécessitent une autorisation.



Le saviez-vous ?

Les **tantièmes** déterminent non seulement la répartition des charges, mais aussi le poids de votre vote en assemblée générale.

Le **règlement de copropriété** est le document de référence à consulter avant tout projet ou litige.

Une **bonne communication** entre copropriétaires, conseil syndical et syndic évite la majorité des conflits.

L'Assemblée Générale : mission et bonnes pratiques du copropriétaire

Être copropriétaire, c'est aussi participer à la vie collective de votre copropriété. L'AG est le moment privilégié pour échanger, prendre des décisions ensemble et contribuer à la bonne gestion de l'immeuble. Pas une corvée, mais une occasion de faire le point avec vos voisins, de discuter des sujets importants et de préserver votre patrimoine.

Pourquoi participer à l'AG ?

L'assemblée générale est organisée au moins une fois par an par le syndicat des copro-priétaires pour :

- débattre et voter les questions inscrites à l'ordre du jour,
- faire le point sur la gestion et la situation financière de l'immeuble,
- discuter des sujets sensibles ou conflictuels,
- identifier ensemble des solutions et des optimisations budgétaires,
- profiter parfois de moments conviviaux et de surprises.

Ces échanges contribuent à une meilleure compréhension entre voisins et à une copropriété plus harmonieuse.

Préparation avec le conseil syndical

Avant l'AG, le conseil syndical, en collaboration avec le syndic, joue un rôle central :

- consulter les comptes de la copropriété,
- participer à l'élaboration de l'ordre du jour,
- préparer le budget prévisionnel,
- rechercher et analyser les devis et prestataires pour travaux ou autres besoins.

Élaboration de l'ordre du jour

Chaque copropriétaire peut proposer des **sujets à inscrire à l'ordre du jour**. Pour que vos propositions soient prises en compte :

- envoyez-les au syndic 2 mois avant la date de l'AG,
- soyez précis et clair dans vos demandes,
- joignez les documents justificatifs (plans, devis, notes explicatives) pour les projets de travaux.

Ces demandes doivent être faites par écrit, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie électronique sécurisée. JACQUART GESTION met à votre disposition un espace client collaboratif en ligne, pour simplifier et limiter la paperasse.

Convocation

Le syndic envoie la convocation à l'AG par **lettre recommandée**, postale ou électronique, **au moins 21 jours avant la réunion**, conformément au délai légal. La convocation inclut :

- la date, l'heure et le lieu de l'AG,
- l'ordre du jour,
- les documents annexes nécessaires à la bonne compréhension des décisions à prendre : *état financier, comptes de gestion, budget, comptes travaux (clôturés et en cours), projet de mandat de syndic, devis éventuels, formulaire de pouvoir, bulletin de vote par correspondance.*

Donner son pouvoir en cas d'absence

Si vous ne pouvez pas être présent, vous avez la possibilité de :

- donner pouvoir à une personne de confiance (membre de la famille, locataire, autre copropriétaire)
- envoyer un pouvoir en blanc à distribuer lors de l'assemblée générale.

La procuration est essentielle pour garantir que les décisions puissent être votées et éviter le report de certaines résolutions.

CHECK LIST DU COPROPRIÉTAIRE

- ✓ Lire attentivement la convocation et les documents joints
- ✓ Préparer ses questions et remarques
- ✓ Proposer des sujets à l'ordre du jour si nécessaire
- ✓ Joindre plans, devis ou justificatifs pour les travaux
- ✓ Donner pouvoir en cas d'absence
- ✓ Prendre note des décisions et suivre les actions décidées

Les charges de copropriété : le “prix” de la vie collective

Être copropriétaire, ce n'est pas seulement posséder un logement : c'est aussi participer à la vie de l'immeuble... et contribuer à son financement. Oui, ça implique de payer des charges communes !

Mais loin d'être une simple corvée, **ces charges permettent de maintenir, entretenir et améliorer votre copropriété pour le bien de tous.**

Considérez-les comme la cotisation obligatoire à votre “club de copropriétaires” : chacun participe selon sa part, pour que l'immeuble reste confortable, sûr et agréable à vivre.

Les quatre grandes catégories de charges

1 - Charges générales : concernent l'administration et le fonctionnement de la copropriété :

- honoraires du syndic,
- assurances,
- électricité et équipements communs,
- entretien courant et conservation de l'immeuble.

2 - Charges relatives aux équipements communs, pour le bon usage des services partagés :

- ascenseurs, chauffage central, climatisation,
- gaines de vide-ordures, raccordements collectifs audiovisuels, etc.

3 - Charges spéciales

Liées aux parties communes particulières, réservées à certains copropriétaires seulement.

4 - Charges exceptionnelles, décidées en AG pour :

- travaux importants d'entretien ou d'amélioration,
- diagnostics et études techniques,
- interventions ponctuelles de conservation ou de valorisation du patrimoine.

Comment sont calculées les charges ?

>> Lors de l'assemblée générale, le **budget annuel** est voté : il prend en compte les dépenses réelles de l'année passée et les estimations pour l'année en cours et à venir.

>> Chaque trimestre, le syndic envoie un **appel de fonds** à chaque copropriétaire, proportionnel à sa quote-part de tantièmes.

>> Les **charges communes** concernent tous les copropriétaires et servent au fonctionnement collectif et aux services partagés.

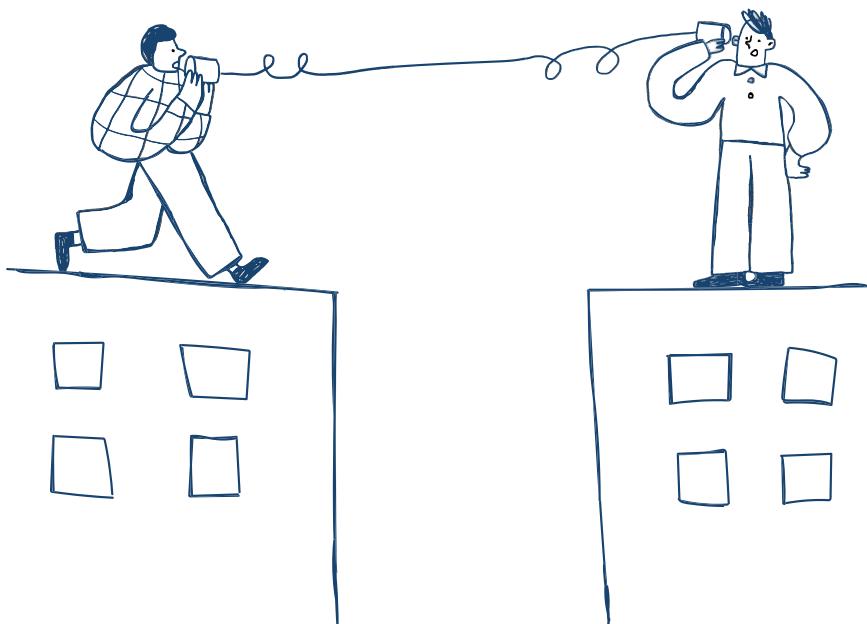
>> Les **charges courantes** couvrent le fonctionnement, l'entretien et l'administration de l'immeuble.

CHECK LIST DU COPROPRIÉTAIRE

- ✓ Vérifier la convocation à l'AG et le budget proposé
- ✓ Comprendre la répartition des charges selon les tantièmes
- ✓ Identifier les charges courantes et exceptionnelles
- ✓ Prévoir le paiement trimestriel ou annuel des appels de fonds
- ✓ Suivre les travaux votés et leur financement
- ✓ Conserver les justificatifs et relevés de charges

Vivre en copropriété : la bonne entente, la clé du confort

La vie en copropriété n'est pas toujours un long fleuve tranquille : bruit, manque d'hygiène ou comportement gênant peuvent parfois perturber la tranquillité de l'immeuble.



Mais la clé, c'est le dialogue !

Osez parler à votre voisin de **manière polie et précise** : souvent, il prend simplement conscience des désagréments et ajuste son comportement.

Si la discussion ne suffit pas :

- rédigez un **courrier recommandé** pour formaliser votre demande,
- en cas de troubles plus graves, déposez une main-courante ou portez plainte (article R.1334-31 du code de la santé publique),
- consultez le règlement de copropriété : si une clause s'applique, le syndic peut adresser une mise en demeure.



L'action judiciaire reste rarement nécessaire : la plupart des tensions se règlent avec calme et bonne volonté.

Dégâts des eaux en copropriété : comment agir rapidement et efficacement

Les dégâts des eaux sont parmi les sinistres les plus fréquents en copropriété. Savoir réagir vite limite les dommages, facilite les démarches d'assurance et protège votre logement ainsi que celui de vos voisins. La clé est de suivre un processus clair et organisé.



Étapes pour gérer un dégât des eaux

1 - Identifier l'origine de la fuite

Avant tout, il est essentiel de localiser précisément la source du problème :

a) Le syndic intervient dans les parties communes :

informez immédiatement le syndic en lui fournissant toutes les preuves possibles (photos, description des dégâts, liste des biens touchés).

b) Le syndic n'intervient pas :

- dans votre logement : coupez l'arrivée d'eau, avertissez vos voisins éventuellement concernés et prévenez votre assureur.
- dans le logement d'un voisin : avertissez-le rapidement afin qu'il déclare le sinistre à son assureur. Un constat amiable devra être rempli par toutes les parties affectées.

2 - Déclarer le sinistre

Vous devez déclarer le sinistre à votre assurance (ou le syndic si le sinistre concerne les parties communes)

dans un délai légal de 5 jours après sa découverte :

- mentionnez le n° de contrat, la date du sinistre, sa localisation et une description précise des dégâts.
- joignez des photos et, si possible, un constat amiable.

Ce document regroupe toutes les informations et signatures des copropriétaires concernés, et sera transmis aux assureurs respectifs pour traitement.

3 - Arrêter la fuite

Pour limiter l'aggravation des dommages :

Faites intervenir rapidement un plombier qualifié.

Conservez toutes les factures et justificatifs : ils seront nécessaires pour l'assurance.

4 - Réparer les dégâts

Une fois la fuite arrêtée :

- évaluez les dommages sur les parties communes et privatives.
- faites établir un devis de remise en état et transmettez-le à votre assurance.

L'assurance procèdera à l'indemnisation selon l'expertise réalisée.

N'oubliez pas : la facture finale doit être envoyée à l'assureur avant la prescription de 2 ans. Le traitement d'un sinistre prend en moyenne 1 à 3 mois.



Focus la convention IRSI

Depuis juin 2018, la **convention IRSI (Inter-Risque Synallagmatique d'Indemnisation et de Recours) simplifie la gestion des petits sinistres**

(dégâts des eaux ou incendies) : elle s'applique aux sinistres jusqu'à 5 000 € HT.

Un seul assureur, celui du local affecté, prend en charge la gestion du sinistre.

Deux tranches existent pour déterminer la prise en charge :

- inférieure à 1 600 € HT
- entre 1 600 € et 5 000 € HT

Depuis juillet 2020, l'assureur gestionnaire n'a plus l'obligation de rechercher une fuite en dehors du local de son assuré ni de procéder à des recherches destructives chez un locataire. C'est désormais l'assureur du logement concerné qui organise ces recherches.

La convention IRSI rend ainsi les démarches plus rapides, simples et claires, avec un seul interlocuteur pour chaque sinistre.

QUIZ



Testez vos connaissances sur la copropriété

Êtes-vous incollable sur le fonctionnement d'une copropriété ?

Faites le test et découvrez les bases essentielles pour bien démarrer votre rôle de copropriétaire.

1 - À quoi sert le règlement de copropriété ?

- A. À fixer les règles de vie de l'immeuble
- B. À définir la répartition des charges
- C. À préciser les droits et les obligations des copropriétaires
- D. Toutes les réponses ci-dessus

Bonne réponse : D

2 - Qui prend les décisions importantes dans une copropriété ?

- A. Le syndic seul
- B. Le conseil syndical
- C. L'assemblée générale des copropriétaires
- D. Le gardien de l'immeuble

Bonne réponse : C

3 - Quel est le rôle principal du syndic ?

- A. Décider des travaux sans consulter
- B. Gérer l'immeuble et exécuter les décisions de l'assemblée générale
- C. Représenter uniquement le conseil syndical
- D. Fixer librement le montant des charges

Bonne réponse : B

4 - Les charges de copropriété servent notamment à :

- A. L'entretien des parties communes
- B. Le paiement des fournisseurs
- C. Le fonctionnement courant de l'immeuble
- D. Toutes les réponses ci-dessus

Bonne réponse : D

5 - Qu'est-ce qu'une partie commune ?

- A. Un espace réservé à un seul copropriétaire
- B. Un espace accessible à tous les copropriétaires
- C. Un logement privatif
- D. Une annexe facultative

Bonne réponse : B

6 - À quelle fréquence se tient l'assemblée générale ordinaire ?

- A. Tous les mois
- B. Tous les deux ans
- C. Une fois par an
- D. Uniquement en cas de travaux

Bonne réponse : C

7 - Le conseil syndical a pour mission :

- A. De remplacer le syndic
- B. De contrôler et assister le syndic
- C. De voter les travaux seul
- D. De fixer le règlement de copropriété

Bonne réponse : B

8 - Peut-on voter par correspondance en assemblée générale ?

- A. Non, jamais
- B. Oui, sous certaines conditions
- C. Uniquement pour les petites copropriétés
- D. Seulement en cas d'absence du syndic

Bonne réponse : B

9 - Qui paie les charges liées aux parties communes ?

- A. Le syndic
- B. Le propriétaire du lot concerné
- C. L'ensemble des copropriétaires selon leurs tantièmes
- D. L'assurance de l'immeuble

Bonne réponse : C

10 - En tant que copropriétaire, vous êtes tenu :

- A. De respecter le règlement de copropriété
- B. De payer vos charges
- C. De participer aux décisions collectives
- D. Toutes les réponses ci-dessus

Bonne réponse : D

Résultat

8 à 10 bonnes réponses :
Bravo, vous avez de solides bases !

5 à 7 bonnes réponses :
Vous êtes sur la bonne voie.

Moins de 5 bonnes réponses :
Ce livre blanc est fait pour vous ;)

LEXIQUE

Parce que le langage de la copropriété peut sembler compliqué, ce lexique vous aide à mieux comprendre les termes essentiels.

Appel de fonds

Un appel de fonds en copropriété est une demande de paiement faite à chacun des copropriétaires, pour le financement de dépenses liées aux charges, aux règlements de travaux et de dépenses exceptionnelles. L'appel de fonds se fait selon un échéancier et un budget prévisionnel voté en assemblée générale. Les copropriétaires doivent régler ces appels de fond au prorata de leurs tantièmes.

Assemblée générale

L'assemblée générale (AG) doit au minimum avoir lieu 1 fois par an et est un rendez-vous incontournable de la vie de la copropriété. Réunissant tous les copropriétaires, elle est un organe de décision important. Le syndic de copropriété organise l'AG et définit un ordre du jour – avec le conseil syndical – et est transmis avant la réunion : il permet de récapituler toutes les questions qui seront soulevées et soumises au vote pendant l'assemblée.

ASL

L'association syndicale libre regroupe des propriétaires sous la forme d'une association. Elle est un organe de décision qui prend en charge la gestion des espaces communs au sein de lotissements. C'est un mode de gestion qui dispose d'une plus grande liberté dans son fonctionnement, car l'ASL est régie dans les statuts et non par la loi. L'ASL a pour principal objet la réalisation de travaux d'amélioration, d'entretien ou encore de mise en valeur des biens.

Budget prévisionnel

Le budget prévisionnel permet de planifier les dépenses courantes pour faire fonctionner la copropriété et la maintenir en bon état. Il est établi par le syndic de copropriété et le conseil syndical et est voté tous les ans en assemblée générale. Y sont estimées les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs.

Carnet d'entretien

Établi et mis à jour par le syndic, le carnet d'entretien recense l'ensemble des travaux réalisés sur la résidence, les diagnostics, les contrats d'assurance et les contrats d'entretien. Il s'agit en quelque sorte du carnet de santé des copropriétés.

Charges communes

Les charges communes sont les charges relatives aux services collectifs et équipements communs d'une copropriété qui concernent tous les copropriétaires. Elles sont donc réparties entre tous les membres du syndicat de copropriétaires.

Charges courantes

Les charges courantes de copropriété sont toutes les dépenses concernant le bon fonctionnement, l'entretien ou encore l'administration d'un immeuble auxquelles doivent faire face les copropriétaires.

Clés de répartition

Les clés de répartition permettent de fixer le montant des charges de copropriété que chaque copropriétaire doit payer en fonction de leur utilisation des biens ou des parties communes. Elles sont définies dans le règlement de copropriété et suivent le cadre prévu à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965. Chaque copropriétaire est dans l'obligation de payer ces charges en fonction de sa quote-part.

Conseil syndical

Le conseil syndical est composé de copropriétaires élus par l'assemblée générale. Il coordonne les relations entre le syndic et les copropriétaires, et assure une mission consultative, d'assistance et de contrôle du syndic.

Copropriété

Régie en France par la loi du 10 juillet 1965, la copropriété est définie comme « tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâties dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes ». Plus simplement, une « copro » est un ensemble immobilier qui appartient à plusieurs personnes.

Copropriétaire

Un copropriétaire est une personne physique, un groupe de personnes (dans le cadre d'une indivision) ou une personne morale (entreprise, société, SCI, etc.) qui devient propriétaire d'un ou plusieurs lots dans un immeuble appartenant à plusieurs personnes. Chaque copropriétaire dispose de parties privatives et d'une quote-part de parties communes appelée « tantièmes de copropriété ».

État de division

L'état descriptif de division (EDD) identifie précisément chaque lot de la copropriété comprenant la partie privative et la quote-part de parties communes associée, exprimée en tantièmes.

Ce document obligatoire présente les lots numérotés, leur situation dans l'immeuble (bâtiment, étage, ...) ainsi que leur consistance (type de logement, ...).

État daté

Un état daté est un document obligatoire établi par le syndic de copropriété et remis au futur acquéreur dans le but de l'informer des charges dont il devra s'acquitter le jour de la vente.

Extranet

L'extranet est un espace numérique privé et sécurisé mis à disposition des copropriétaires leur permettant de retrouver l'ensemble des documents relatifs à la copropriété. L'extranet représente un outil efficace de facilitation de la communication entre les copropriétaires et le syndic, de gestion simplifiée des documents importants, ou encore de suivi en temps réel de l'état d'avancement des travaux et des paiements.

Fonds de travaux

Réserve que les copropriétés doivent mettre en place pour financer les dépenses de travaux à venir, votés en assemblée. Ce fonds, encadré par la loi ALUR du 24 mars 2014, est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par chaque copropriétaire et correspond au minimum à 5% du budget prévisionnel de la copropriété. Il ne concerne que les immeubles de plus de 10 ans.

Parties privatives et parties communes

Les parties privatives regroupent les parties de l'immeuble réservées à la propriété et à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Sont communes, les parties de bâtiment et terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires de l'immeuble.

On distingue les parties communes générales – affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires – des parties communes spéciales, dont l'usage reste exclusif aux copropriétaires d'un bâtiment spécifique, au sein de la copropriété.

Procès verbal d'AG

Il s'agit du compte-rendu rédigé à l'issue d'une assemblée générale. Il transcrit les discussions et décisions prises durant la réunion ainsi que les résultats des votes. Dans les 2 mois suivant l'assemblée, le syndic rédige le procès verbal d'AG et le diffuse à l'ensemble des copropriétaires.

Règlement de copropriété

Afin d'éviter tout litige éventuel, il est établi un document obligatoire, appelé « règlement de copropriété » qui permet de fixer des règles collectives d'administration des parties communes, de répartition des charges, d'organisation de l'immeuble mais également de définir les droits et devoirs de chaque copropriétaire.

Règles de majorité

Article 24 : majorité simple, i.e. majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Article 25 : majorité absolue, i.e. majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble.

Article 25-1 : lorsque l'assemblée n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Article 26 : double majorité qualifiée, i.e. majorité en nombre des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires.

Unanimité : unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Syndic

Le syndic de copropriété est le représentant légal du syndicat des copropriétaires. Élu en assemblée générale, il est chargé de l'administration des parties communes de la copropriété et de la tenue de la comptabilité.

Syndicat de copropriétaires

Le syndicat de copropriétaires désigne l'ensemble des copropriétaires possédant au moins un lot dans l'immeuble.

JACQUART GESTION

Une **équipe** qui vous veut du **bien**



05 56 18 00 70

158, av. d'Eysines - 33200 Bordeaux

direction@jacquart-gestion.fr

jacquartgestion.fr