

Les votes en assemblée générale

L'assemblée générale rassemble tous les copropriétaires au moins une fois par an. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant aux tantièmes, c'est-à-dire, la fraction représentative de son lot par rapport à l'ensemble de la copropriété.

Selon l'importance des sujets discutés en Assemblée Générale, la majorité est acquise différemment.

Exemples :

- **Unanimité** pour la modification de la répartition des charges ou la suppression d'un équipement collectif
- **La double majorité** pour l'installation d'un ascenseur
- **La majorité absolue** pour des travaux d'économies d'énergie
- **La majorité simple** pour l'approbation du budget

La CSF peut vous conseiller et vous accompagner pour l'ensemble de vos démarches auprès du syndic et/ou des copropriétaires.

Votre CSF locale



Ne pas jeter sur la voie publique

Février 2019

Questions logement

Comment

fonctionne une copro ?

Loi du 10 juillet 1965



La Confédération Syndicale des Familles

53, rue Riquet, 75019 Paris

Tél : 01 44 89 86 80, contact@la-csf.org

www.la-csf.org

Une copropriété, qu'est-ce que c'est ?

Dans un immeuble en copropriété, chaque propriétaire détient le volume intérieur de son logement ainsi qu'une partie indivise de l'immeuble appelée « **quote-part des parties communes** » qui porte sur les éléments de structure de l'immeuble (murs porteurs, toitures...) ainsi que sur les espaces et équipements communs (couloirs, paliers, espaces verts, ascenseurs...).

Être copropriétaire : des droits mais aussi des obligations

Outre le remboursement de leurs éventuels emprunts et les frais d'entretien de leur logement, chaque copropriétaire participe aux frais de fonctionnement et d'entretien **de l'immeuble à la hauteur de leur quote-part** (ravalement, gros travaux, frais de syndic etc.).

C'est pourquoi les copropriétaires doivent faire face à des dépenses généralement supérieures aux dépenses des locataires.

Il faut en tenir compte au moment de l'achat.

Le syndic

La copropriété peut choisir un syndic professionnel ou un syndic non professionnel (un copropriétaire). **Il gère l'immeuble et tient la comptabilité du syndicat.**

Il fait réaliser les travaux qui ont été votés par les copropriétaires.

Si les copropriétaires sont mécontents de son travail, ils peuvent en changer.

Toutefois, les copropriétaires devront généralement attendre la fin de son contrat s'il s'agit d'un professionnel (sauf faute lourde prouvée) et faire nommer un nouveau syndic lors d'un vote en assemblée générale.

Ce vote doit être inscrit à l'ordre du jour (avec des exemples de contrats de mandat pour pouvoir choisir).

Le règlement de copropriété

C'est un document qui précise les droits et obligations de chaque copropriétaire, fixe la répartition des charges et détermine les conditions d'utilisation des parties privées et communes de l'immeuble. **Chaque copropriétaire doit le respecter.**

Il peut être modifié mais il faut le consentement des copropriétaires.

Les organes de fonctionnement

Le fonctionnement de la copropriété repose sur :

- **le syndicat de copropriété** composé de l'ensemble des copropriétaires qui se réunissent en assemblée générale
- **le syndic** qui exécute les décisions prises par l'assemblée générale et assure la gestion courante de l'immeuble
- **le conseil syndical**, composé de **copropriétaires élus, qui assiste et contrôle le syndic** dans sa gestion, tout au long de l'année.

La copropriété est réglementée par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 modifiés.

