



GARANCE
SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ



VOUS VENEZ D'ACHETER VOTRE LOGEMENT : FÉLICITATIONS ET BIENVENUE DANS VOTRE COPROPRIÉTÉ !

En devenant copropriétaire vous devenez membre du « **syndicat des copropriétaires** » : vous êtes ainsi responsable de votre patrimoine et des parties communes et également en droit d'exprimer votre avis mais aussi de contribuer aux décisions communes qui seront prises dans votre copropriété.

Pour vous accompagner dans ces décisions et les mettre en œuvre, Garance, syndic de copropriété vous apporte :

- les services d'un syndic professionnel,
- l'écoute des copropriétaires,
- des honoraires maîtrisés,
- un réseau de partenaires fiables,
- les capacités d'appui des services de Lyon Métropole Habitat : optimisation de vos charges de copropriétés et appui juridique notamment.

Vous trouverez dans les pages suivantes les éléments nécessaires pour vous permettre de vous installer au mieux dans votre nouveau statut.

Bienvenue dans votre nouvelle vie !

*Isabelle Neyron
Directrice de Garance*

GARANCE, SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ, C'EST

- ▶ Plus de 10 années d'expérience en matière de gestion de copropriétés issues des ventes de locaux d'activité, de logements sociaux ou de programmes d'accession sociale, ainsi que d'associations syndicales libres (ASL).
- ▶ La gestion de copropriétés issues du patrimoine de Lyon Métropole Habitat mais aussi d'autres bailleurs.
- ▶ Des gestionnaires de copropriétés accessibles qui vous accompagnent et vous font bénéficier de leur expertise afin que vous puissiez prendre les bonnes décisions.
- ▶ Un responsable technique qui peut vous épauler dans le cadre du suivi des travaux et/ou des sinistres.
- ▶ Un espace extranet où vous pouvez retrouver notamment tous les documents vous concernant liés à la copropriété.

10

COLLABORATEURS ET
COLLABORATRICES



150

COPROPRIÉTÉS
GÉRÉES



3 289

LOGEMENTS OU
LOCAUX D'ACTIVITÉ



BIENVENUE DANS VOTRE COPROPRIÉTÉ !

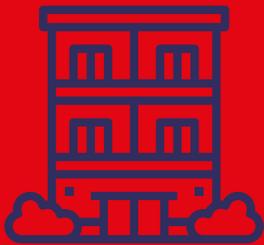


QU'APPELLE-T-ON COPROPRIÉTÉ ?

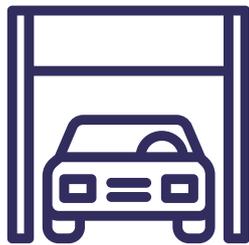
Une copropriété est un immeuble ou un groupe d'immeubles qui compte deux propriétaires au minimum, qu'il s'agisse de personnes privées, de commerces, d'entreprises...

DE QUOI ÊTES-VOUS PROPRIÉTAIRES OU COPROPRIÉTAIRES ?

Chaque copropriétaire possède un ou plusieurs **lots*** au sein de la copropriété. Ces lots peuvent être :



un appartement



un garage ou un parking



une cave, un grenier ou un cellier



un local commercial ou d'activité

Chaque propriétaire détient une **quote-part** des parties communes de l'immeuble : les halls, escaliers, mais aussi le terrain, les murs et les toitures ainsi que les équipements (chaufferie, ascenseur, portail, réseaux collectifs d'eau électricité, gaz,...) et les espaces verts.

LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ : BIEN VIVRE TOUS ENSEMBLE

Il s'agit du document contractuel de référence qui précise les règles de fonctionnement de la copropriété : l'ensemble des propriétaires est tenu de le respecter ainsi que leurs locataires. Il vous a été remis lors de la vente et vous pouvez le retrouver sur votre espace extranet.

Ce document détaille :

- ▶ La distinction des parties privatives et des parties communes de la copropriété
- ▶ La liste des **lots** et leurs **tantièmes** respectifs
- ▶ Les règles qui organisent le fonctionnement de la copropriété (droits et obligations des copropriétaires)
- ▶ La répartition des charges de copropriété (entretien, fonctionnement, services collectifs...) et la **quote-part** qui incombe à chacun des lots.



LÉGENDE

- Parties privatives
- Parties communes
- Parties communes à jouissance privative (balcons, terrasses, jardinet)

VOTRE SYNDIC : UN PROFESSIONNEL À VOTRE SERVICE



LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Personne morale qui représente la collectivité des copropriétaires. Il a pour objet la conservation de l'immeuble, l'administration des parties communes et il a qualité pour agir en justice. Il prend des décisions en assemblée générale. Chaque copropriétaire est membre de plein droit du syndicat.



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Elle réunit chaque année l'ensemble des copropriétaires : c'est à ce moment que se prennent les décisions qui vont impacter tout ou partie de la copropriété : budgets, réparations, travaux, embellissements mais aussi les travaux que des propriétaires souhaitent réaliser sur leur lot et qui impactent la copropriété...

La présence des copropriétaires est particulièrement importante. Ils ou elles peuvent néanmoins se faire représenter ou opter par le vote par correspondance.

SE RÉUNIT

ÉLIT

 *Son mode de fonctionnement :*

- La convocation : elle doit être envoyée à chaque copropriétaire au moins 21 jours avant la date de l'assemblée générale, soit par courrier recommandé avec accusé de réception, soit par Lettre Recommandée Electronique.
- L'ordre du jour : il s'agit des différents sujets qui sont abordés durant l'assemblée. Ils figurent dans la convocation et seront soumis à délibération avant le vote qui déterminera les résolutions : approbation des comptes et du budget prévisionnel, approbation du mandat de gestion du syndic, autorisation de travaux...
- Le vote : selon la nature et l'importance de la décision, il peut être validé :
 - ▶ À l'unanimité : tous les propriétaires sont d'accords
 - ▶ À la double majorité : la majorité des copropriétaires représentant les 2/3 des voies sont d'accord
 - ▶ À la majorité absolue : au moins 50 % de tous les copropriétaires
 - ▶ À la majorité simple : 50 % des voix exprimées par les copropriétaires présent.es ou représenté.es.

Résidence Le Milliaire, Millery





LE CONSEIL SYNDICAL

Formé de plusieurs copropriétaires désigné.es en assemblée générale, pour une durée définie, il est l'interface entre le syndic et les copropriétaires. Il n'a pas de pouvoir de décision, à moins que l'assemblée générale en ait décidé, mais il assiste, contrôle et conseille le syndic.



LE SYNDIC

Chaque copropriété doit obligatoirement désigner un syndic. Celui-ci reçoit un mandat qui l'autorise à administrer la copropriété, à gérer l'entretien des parties communes et à représenter les copropriétaires auprès de toutes les instances officielles.

MANDATE

Ses principales missions :

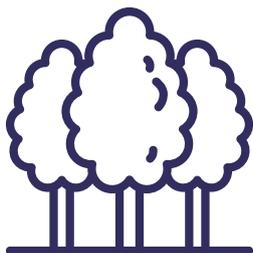
- S'assurer du bon fonctionnement des services au quotidien (nettoyage des parties communes, chauffage, ascenseur, espaces verts, ordures ménagères...)
- Gérer le personnel le cas échéant
- Faire exécuter les travaux et payer les prestataires
- Tenir la comptabilité, appeler les provisions et régularisations de charges et élaborer les budgets prévisionnels, recouvrer les impayés éventuels, souscrire les contrats d'assurance
- Organiser l'assemblée générale des copropriétaires une fois par an.



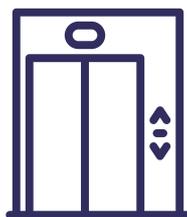
LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

À QUOI CORRESPONDENT LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ ?

Les charges couvrent l'ensemble des dépenses effectuées afin de garantir le bon fonctionnement de la résidence :



Entretien et réparation des équipements communs et services collectifs : maintenance de l'ascenseur, chauffage collectif ...



Entretien, réparation, travaux ponctuels des parties communes de la résidence : façade, toiture, halls d'entrées et escaliers mais aussi les espaces verts...



Frais de gestion administrative : primes d'assurance, honoraires du syndic...

QUI PAYE QUOI ET QUAND ?

Les charges sont réparties entre les copropriétaires en fonction du nombre de **tantièmes**.

Elles doivent être payées au début de chaque trimestre.

Chaque année, **un budget prévisionnel** est voté lors de l'assemblée générale qui doit couvrir l'ensemble des dépenses courantes pour l'année à venir.

Les charges provisionnelles sont appelées chaque trimestre en fonction de ce budget.

Dans le cas de dépenses hors budget prévisionnel (gros travaux exceptionnels, ravalement de façade...), des charges exceptionnelles, votées en assemblée générale, sont appelées au moyen d'appels de fonds spécifiques.







LEXIQUE



Résidence La Palma, à l'Arbresle

- ▶ **Appel de fonds de charges courantes**
Ce sont les sommes appelées par le syndic chaque trimestre, dans le respect du budget prévisionnel, pour financer les dépenses liées au fonctionnement de la résidence.
- ▶ **Appels de fonds travaux**
Ce sont les sommes appelées par le syndic suite au vote en assemblée générale pour financer les travaux votés.
- ▶ **Appel de fonds réserve travaux**
Ce sont les sommes appelées par le syndic, pour les immeubles de plus de 5 ans dans un minimum de 5% du budget prévisionnel de charges courantes afin de constituer une réserve en vue de futurs travaux.
- ▶ **Assemblée générale**
Réunion annuelle obligatoire de l'ensemble des copropriétaires afin de voter les décisions à prendre. Une assemblée générale supplémentaire peut être réunie pour prendre une décision en urgence qui n'a pu être traitée lors de l'assemblée générale annuelle.
- ▶ **Budget prévisionnel**
Budget évalué et voté en assemblée générale pour couvrir l'ensemble des dépenses liées à la copropriété.
- ▶ **Délibérations**
Décisions prises lors des assemblées générales.
- ▶ **Indivision (ou propriété indivise)**
Lot appartenant à plusieurs personnes.

- ▶ **Lot**
Partie privative au sein de la copropriété (appartement, garage, cave...)
- ▶ **Mandant**
Personne qui donne mandat à quelqu'un pour exécuter une action, qui lui confie une tâche.
- ▶ **Mandataire**
Personne ou organisme qui a reçu mandat d'exécuter une action au nom du mandant.
- ▶ **Mutation**
Changement de propriétaire.
- ▶ **Quote-part**
Participation de chaque copropriétaire au paiement des charges et aux votes, en fonction du nombre de tantièmes qu'il détient.
- ▶ **Tantièmes**
Unité de mesure de la part de propriété détenue par chaque copropriétaire.
- ▶ **Clé de répartition**
Critère de répartition des charges en fonction de l'utilité déterminée dans le règlement de copropriété.



Résidence Le tacot des vignes, à Liergues



FAQ

Résidence Marie-Curie-Sklodowska, à Lyon 9ème arrondissement

Comment mettre une question au vote lors de l'assemblée générale ?

Vous pouvez demander à faire inscrire un sujet à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale en envoyant une lettre recommandée au syndic, accompagnée de tous les documents nécessaires à l'examen de votre demande (plans, devis...).

Il peut vous être demandé la rédaction de la résolution.

Quels travaux dans mon appartement sont soumis à autorisation ?

La plupart des travaux à l'intérieur des parties privatives n'ont pas besoin d'autorisation spécifique à quelques exceptions près :

- ▶ le remplacement des radiateurs si le système de chauffage est collectif.
- ▶ la modification de murs porteurs, ceux-ci étant considérés comme des parties communes.
- ▶ le remplacement de fenêtres, volets, stores...
- ▶ la fermeture d'un balcon ou d'une loggia.
- ▶ l'installation d'une climatisation.

Comment est calculée la part des charges que je devrais payer ?

Si votre appartement représente 15/1000 de l'ensemble de la copropriété, vous paierez 15 /1000 des charges, soit par ex si le budget est de 2 000 € :
 $2\ 000\ € \times 15 / 1000 = 30\ €$

J'habite au premier étage et je n'utilise pas l'ascenseur. Suis-je obligé.e de payer les charges de cet équipement ?

Oui, tous les copropriétaires desservi.es doivent payer, qu'ils l'utilisent ou pas.

Dans le règlement de copropriété un coefficient d'étage pondère le montant en fonction de l'étage où est situé le logement.

Mon syndic peut-il me demander de payer une somme non inscrite au budget prévisionnel ?

Oui mais seulement si cette somme doit servir à engager des travaux d'urgence.

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'assemblée générale de régler la régularisation de charges ou de bénéficier de la régularisation en sa faveur.

Que faire si je ne peux pas assister à l'assemblée générale ?

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



GARANCE
SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

43 bis cours de la République
69100 Villeurbanne
04 78 71 63 63
www.garancesyndic.fr