

LE GUIDE DU COPROPRIÉTAIRE







Qu'est-ce qu'un immeuble en copropriété ?

C'est la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 qui définit un immeuble en copropriété :

<u>Article 1</u> - "La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes".

Ainsi, pour chaque lot faisant l'objet de droit de propriété privatif (appartement, place de parking, cellier, etc.) est associé une quote-part des parties communes de l'ensemble immobilier.

Si chacun peut jouir librement de sa partie privative, certaines contraintes sont applicables sur les parties communes.





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

La loi divise les immeubles en "lots" de copropriété. Chaque lot est composé d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes.

Ainsi, chaque copropriétaire est propriétaire d'un lot qui comprend :

- La partie privative qui est la propriété exclusive de chaque copropriétaire : cet élément privatif est défini par l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965 (appartement, place de stationnement, cave, local commercial, etc.).
- Une quote-part de parties communes : les parties communes (tout ce qui n'est pas privatif) sont la propriété indivise de tous les copropriétaires qui sont membres du syndicat des copropriétaires.

Cet élément commun, appartenant à l'ensemble des copropriétaires, est défini par les articles 3 et 4 de la loi du 10 juillet 1965 (sol, cour, voie d'accès, toiture, murs de façade, etc.). Ces articles ne sont pas d'ordre public : le règlement de copropriété peut définir d'autres parties communes ou ne pas inclure telle ou telle partie dans les parties communes.

Le règlement de copropriété définit les parties communes





Qu'est-ce qu'un tantième ?

Chaque copropriétaire possède une quote-part de la copropriété.

Cette quote-part est exprimée en tantièmes (un certain nombre qui, rapporté au total de toutes les parts, peut être exprimé en pourcentage).

La plupart du temps, les copropriétés sont divisées en millièmes de parts, d'où l'appellation courante "millièmes", qui sont de fait des tantièmes exprimés sous forme de mille.

La détermination du nombre de tantièmes est libre : 1.000, 10.000, 100.000 ... tout dépend en fait de la taille de la copropriété et du nombre de ses lots.

La détermination du nombre de tantièmes est libre

En copropriété, les millièmes représentent la quote-part des parties communes comprises dans chaque lot. Le mode de calcul des millièmes se fait en retenant la valeur des parties privatives de chaque lot. Le nombre des millièmes est mentionné dans le règlement de copropriété et sert à déterminer le nombre de voix dont dispose chaque copropriétaire mais aussi à établir la répartition des charges.

Les tantièmes sont déterminés à la création de la copropriété, par le géomètre-expert





Les travaux privatifs en copropriété

Lorsqu'un copropriétaire souhaite faire des travaux affectant les "parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble", l'article 25b de la loi du 10 juillet 1965 précise que ces travaux ne peuvent pas être librement entrepris par le copropriétaire.

Une autorisation préalable est obligatoire

Une autorisation préalable de l'assemblée générale concernant les travaux suivants est nécessaire (sans que cette liste soit exhaustive) :

- La création d'ouverture (portes, fenêtre) sur des murs porteurs ou en façade ;
- La pose de climatiseurs en façade (y compris sur les façades situées à l'intérieur des balcons) ou en toiture ;
- La pose de garde-corps ou leur changement ;
- La pose de volets ou dispositifs d'occultation;
- La pose de stores, brise-vue, canisses, toiles ombrières;
- Le remplacement de la porte d'entrée ;
- La pose de chauffe-eau solaire en toiture ;
- L'installation d'abris de jardin ;
- L'installation de decks dans les jardins...

Une demande écrite préalable est nécessaire et doit être adressée au syndic



Avant toute mise en œuvre de travaux, de quelque nature que ce soit, il est conseillé au copropriétaire de formuler une demande écrite au syndic qui orientera valablement le copropriétaire demandeur :

- Soit par un accord écrit
- Soit par une inscription de la demande à l'ordre du jour d'une assemblée générale

Tous les travaux sont strictement encadrés par la loi et le règlement de copropriété



L'organisation administrative et financière du syndicat

Un syndicat de copropriétaires est composé de 3 organes OBLIGATOIRES :

1- Organe de décisions : tous les copropriétaires réunis en assemblée générale

2- Organe de contrôle : le conseil syndical

3- Organe de gestion : le syndic





L'assemblée générale

Le syndicat des copropriétaires doit se réunir au moins une fois par an pour prendre les décisions nécessaires à l'entretien, la conservation et la gestion de la copropriété.

La Convocation

Tous les copropriétaires sont convoqués, sans exception, sous peine de nullité de la convocation.

En Nouvelle-Calédonie, les convocations aux assemblées générales doivent être envoyées :

- Soit par remise en main propre contre émargement
- Soit par lettre recommandée avec avis de réception
- Soit par huissier

L'envoi des convocations par Email n'est pas valable en Nouvelle-Calédonie.

Les règles de majorité

Les questions à l'ordre du jour (appelées résolutions) sont votées selon des règles de majorité spécifiques définies par la loi du 10 juillet 1965 (Article 24 à 26, entre autres).

Il existe QUATRE règles de majorités :

- 1/ Majorité simple (Article 24, loi du 10.7.1965)
- 2/ Majorité absolue (Article 25, loi du 10.7.1965)
- 3/ Double majorité (Article 26, loi du 10.7.1965)
- 4/ Unanimité



Dans le tableau ci-dessous, quelques exemples de décisions et la règle de majorités requises :

Exemples de décisions	Majorité requise
Adoption du budget prévisionnel Approbation annuelle des comptes et de l'activité du syndic, vote du quitus Autorisation donnée au syndic d'agir en justice Travaux d'entretien et de conservation.	Majorité des voix (tantièmes) exprimées des copropriétaires, présents ou représentés à l'assemblée (article 24, loi du 10.7.65).
 Désignation et révocation du syndic, approbation de son contrat précisant ses honoraires Désignation et révocation des membres du conseil syndical Travaux d'économie d'énergie amortissables sur une période inférieure à 10 ans Travaux obligatoires : ravalement imposé par l'administration, installation d'une porte de cabine sur un ascenseur à paroi lisse Autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux affectant les parties communes de l'immeuble (passage d'une canalisation, apposition d'une enseigne sur façade) Installation ou modification d'une antenne collective permettant de bénéficier d'une meilleure réception des émissions ou installation du câble Dispense d'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat Constitution de provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation qui pourraient être nécessaires dans les trois ans à venir Installation de compteurs d'eau froide divisionnaires Détermination du montant des marchés de travaux au-delà duquel une mise en concurrence est nécessaire Suppression d'un vide-ordures pour raison d'hygiène Installation de dispositifs de fermeture de l'immeuble (interphone, digicode) et organisation des périodes de fermetures compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée dans l'immeuble. 	Majorité des voix (tantièmes) de tous les copropriétaires, présents ou représentés ou absents (article 25, loi du 10.7.65). Si aucune décision n'est prise à cette majorité, deux hypothèses: • soit le projet a recueilli un tiers des voix : l'assemblée peut procéder alors immédiatement à un second vote, cette fois à la majorité de l'article 24, sauf si l'assemblée générale décide de reporter la question à une assemblée ultérieure • soit le projet n'a pas recueilli le tiers des voix : une nouvelle assemblée convoquée dans le délai de 3 mois peut décider à la majorité de l'article 24.
Modification du règlement de copropriété concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes Décision de se dispenser de conseil syndical Travaux de transformation, addition ou d'amélioration : installation d'un ascenseur, d'un tapis dans les escaliers, d'un adoucisseur d'eau, installation d'un chauffage central collectif ou de boîtes aux lettres, création d'espaces verts, par exemple Répartition des dépenses entraînées par les travaux d'amélioration.	Double majorité Majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents) détenant au moins 2/3 des tantièmes (article 26, loi du 10.7.65). Si lors de la première assemblée la décision concernant des travaux d'amélioration n'a pas réuni la double majorité, mais a obtenu l'accord de la majorité des copropriétaires représentant au moins 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés, le syndic doit convoquer une deuxième assemblée qui pourra ratifier la décision à cette dernière majorité.
Modification de la répartition des charges Suppression d'un équipement collectif	Unanimité des copropriétaires.

Il est donc important que tous les copropriétaires soient présents ou représentés afin de ne pas empêcher le fonctionnement de la copropriété.





Le Conseil Syndical

La constitution d'un conseil syndical est obligatoire.

Il est composé de <u>copropriétaires</u> élus par l'assemblée générale pour les représenter et assurer l'interface entre le syndic et l'ensemble des copropriétaires.

Il a un rôle consultatif et un rôle de contrôle de la gestion du syndic.

Le nombre de membres du Conseil Syndical et la durée du mandat du conseil syndical peut être inscrit dans le règlement de copropriété.

La constitution du Conseil Syndical étant obligatoire, la décision de ne pas le constituer par l'assemblée générale se vote à l'unanimité.





Le Syndic

Le syndic assure l'entretien et la gestion d'un immeuble collectif.

Il exécute ou fait exécuter les décisions prises en assemblée générale et s'assure que le règlement de copropriété est respecté.

C'est un organe légal obligatoire en vertu de l'article 17 alinéa 1^{er} de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Un syndicat des copropriétaires (copropriété) ne peut agir sans syndic.

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

Le syndic n'est que le mandataire du syndicat des copropriétaires qui l'a élu au cours d'une assemblée générale et dont il assure la représentation.

C'est pourquoi il est responsable distinctement du syndicat des copropriétaires.



Le syndic doit faire respecter le règlement de copropriété et s'assurer que les décisions prises en assemblée générale sont exécutées.

Il doit également :

- Tenir à jour la liste de tous les copropriétaires (lots, nom, domicile réel ou élu, coordonnées téléphoniques et/ou électroniques)
 - Tenir une comptabilité séparée pour le syndicat
 - Préparer le budget prévisionnel
 - Recouvrer les fonds, payer les dépenses, verser les provisions
 - Inscrire une hypothèque légale si un copropriétaire est défaillant dans le paiement de ses charges
 - Faire opposition sur le prix de vente d'un lot, si besoin
 - Engager, congédier le personnel du syndicat
 - Détenir les archives du syndicat
 - Convoquer l'assemblée générale
 - Préparer l'ordre du jour
 - Tenir à jour le registre des procès-verbaux
 - Représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice
 - Informer le syndicat de tous litiges dont est saisie une juridiction et dans lequel le syndicat est partie
 - Ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat où seront déposés tous les fonds reçus durant l'exercice de son mandat





Les Appels de fonds

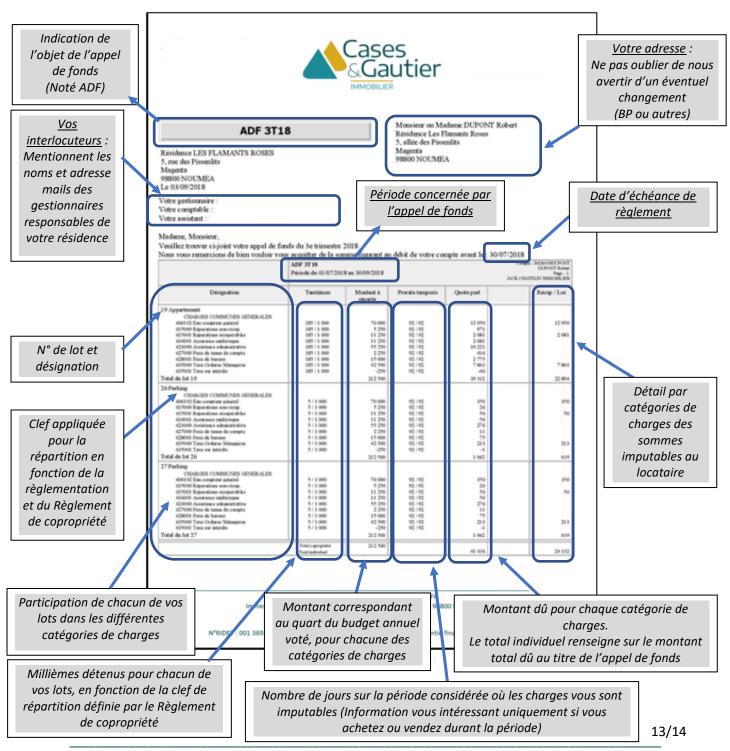
Toutes les dépenses du syndicat sont financées par les appels de fonds effectués auprès de tous les copropriétaires.

Le montant de ces appels dépend :

- <u>Du budget prévisionnel</u>: voté lors de l'assemblée générale, le montant annuel du budget est alors divisé en quatre parts égales, elles-mêmes appelées sur chaque copropriétaire, en fonction de leurs tantièmes
- <u>Des travaux</u> : le montant ainsi que les modalités de financement sont votés en assemblée générale.



Comment lire son appel de fonds?



C&G Immobilier SARL au capital de 100 000 FCFP

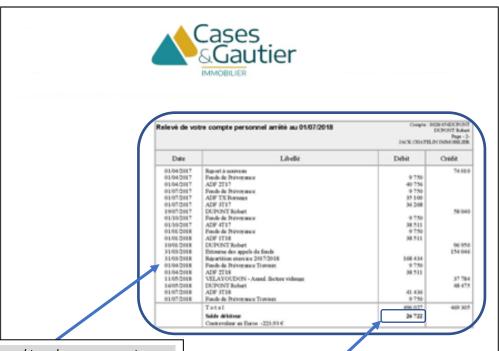
Immeuble Usine Center – 2bis, rue Berthelot – Vallée du Tir – 98800 NOUMEA

BP 10490 – 98805 NOUMEA CEDEX Tél : 28.28.21 – Email : contact@cg-immo.nc

N°RIDET: 001 369 362.001 - APE 68.31Z - Carte pro n°2018-201 G - Garantie financière: BNC SOMME



Comment lire son relevé de compte ?



Ce relevé reprend tous les mouvements comptables enregistrés sur votre compte. Si votre dernier règlement n'apparaît pas, <u>celui-ci a donc</u> <u>été enregistré après l'édition du relevé</u>.

Si vous payez par chèque, ce coupon est à joindre à votre règlement. Votre chèque doit être toujours libellé au nom de

<u>la résidence</u>

Votre solde à la date d'édition de l'appel de fonds. Si celuici est débiteur, il s'agit de la somme à régler au syndicat. Si celui-ci est créditeur, ce montant sera déduit automatiquement de votre prochain appel de fonds.

> <u>Il s'agit d'une information</u> sur le montant de votre quote-part détenue au titre du Fonds de Roulement (Avances de trésorerie) et du Fonds de Prévoyance Travaux, si celui-ci a été voté. Vous n'avez rien à payer.

COUPON A KONDRE A VOTRE REGLEMENT

Compte: 56284450DUTONT
DEPONT Extent

26 722.00 F

CS.G Immobilier SARL au capital de 100 000 FCFF

POUR MÉMORE

Avances de trésoraie

51 200,00 F

Provisions pour travaux

58 500,00 F

Immeuble Usine Center – 2bis, rue Berthelot – Vallée du Tir – 98800 NOUMEA BP 10490 – 98805 NOUMEA CEDEX

Tél : 28.28.21 – Email : <u>contact@cg-immo.nc</u> N°RIDET : 001 369 362.001 – APE 68.312 – Carte pro n°2018-201 G – Garantie financière : BNC SOMME