



# Introduction

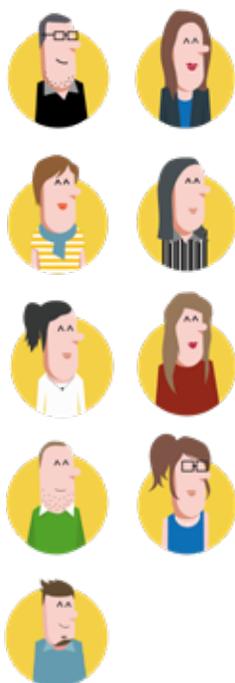
Votre journée a été difficile ? Vous n'attendez qu'une seule chose : rentrer chez vous pour vous retrouver au calme, tranquille, posé...?

Vous franchissez la porte d'entrée de votre copropriété, la lumière du couloir clignote, de l'eau ruisselle le long de l'escalier, la chaufferie gronde, un frisson parcourt votre colonne vertébrale. Surpriiiiise, votre voisin d'en face a entreposé sa poubelle percée sur votre palier et ne parlons pas de celui d'en haut, qui s'exerce laborieusement à la harpe celtique sur fond de douces vocalises évoquant le cri de détresse d'un phoque échoué...

RÉVEILLEZ-VOUS ! Tout ceci n'est qu'un affreux cauchemar ! La copropriété, ce n'est pas du tout cette jungle que vous imaginez. Balayez tous ces préjugés du revers de la main, notre « petit guide de survie en copropriété » va vous y aider.

Organisation de la copropriété, droits et devoirs des copropriétaires, relations avec les voisins... Vous découvrirez au fil des pages toutes les clés pour une vie sereine en copropriété. Armez-vous de votre sens de l'humour, vous allez découvrir la copro sous un autre angle !

## Qui sommes-nous ?



Syndic à la carte novateur, nous sommes très attachés au fait de simplifier le monde de la copropriété au travers de nos services et supports pédagogiques. Ainsi nous aidons nos clients à mieux appréhender leur quotidien de copropriétaire.

Cotoit est un syndic professionnel fondé en 2017 par le Crédit Agricole Centre Loire, avec pour mission de proposer des services à la carte, des outils en ligne pragmatiques et transparents et une véritable relation client à la hauteur des attentes du copropriétaire d'aujourd'hui.

Soucieux de transmettre un savoir souvent vu comme technique et réservé à des initiés d'un secteur considéré comme poussiéreux, nous avons décidé de créer ce guide afin de permettre à tous de comprendre la copropriété, en toute simplicité.

Vous allez voir, la copropriété, c'est beaucoup plus simple qu'il n'y paraît !



**NB :**

les termes soulignés en vert dans le texte sont définis dans le lexique pages 29 - 32

## Le mot du DG...

Ces dernières années, le monde de la copropriété a connu de nombreuses évolutions, avec de nouvelles dispositions réglementaires, l'avènement du digital, et puis plus récemment la crise du Covid-19, qui nous a tous obligés à repenser et réorganiser nos interactions. Les professionnels de la gestion de copropriété ont beaucoup avancé vers plus de transparence, d'agilité et de justice, mais il reste encore beaucoup à faire pour simplifier la vie des copropriétaires...

Cotoit est né de la rencontre entre des experts de la copropriété, de la gestion immobilière, de l'assurance, de l'innovation et du numérique au Crédit Agricole Centre Loire. Ils sont partis d'une feuille blanche avec un objectif clair : réconcilier les copropriétaires avec leurs gestionnaires professionnels.

Très vite, nous avons réalisé que ce sont les interactions humaines qui doivent être replacées au centre de la copropriété et du relationnel avec le syndic. Et nous avons choisi de nous appuyer sur des outils numériques comme levier de productivité pour que nos gestionnaires puissent être plus disponibles et plus présents « humainement » pour nos clients. C'est ainsi que chez Cotoit, chaque copro a son gestionnaire dédié, joignable jusqu'à 19h. Et la recette semble fonctionner, puisque ce sont déjà près de 150 copropriétés qui nous font confiance à travers toute la France au bout de 18 mois.

C'est avec beaucoup de conviction et d'énergie que nos coachs copro œuvrent chaque jour pour assurer la satisfaction des copropriétaires, mais aussi pour redonner sa juste place au métier de syndic, si passionnant, si exigeant et surtout capital pour le bien vivre ensemble...

Prenez soin de vous, de vos proches et de vos voisins !



**Luigi Del Moral**  
Dirigeant de Cotoit



---

**Contactez Cotoit**

hello@cotoit.fr

06 44 64 28 38

[www.cotoit.fr](http://www.cotoit.fr)

---

Cotoit est une filiale du Crédit Agricole Mutuel Centre Loire (agréé en tant qu'établissement de crédit) SASU Crédit Agricole Centre Loire Copro au capital de 500 000 € - 14 bd Rocheplatte, 45000 Orléans SIREN 833 607 393 RCS Orléans - TVA intracommunautaire FR 07 833607393 - code APE 6832A  
Carte professionnelle syndic CPI 4501 2018 000 028 308 délivrée à Orléans par la CCI du Loiret Assurances responsabilité civile et professionnelle délivrées par CAMCA, 53 rue La Boétie 75008 Paris  
Création : My Loire Valley (www.my-loire-valley.com)

# Sommaire

<b>1. Petit topo sur la copro (et en plus, ça rime !)</b>	<b>5</b>
<b>2. La copro, ça demande un peu de boulot !</b>	<b>8</b>
2.1 Le syndicat des copropriétaires	9
2.2 Le conseil syndical	9
2.3 Le syndic de copropriété	9
<b>3. L'AG, le meilleur moment de la vie de copro</b>	<b>11</b>
3.1 Préparation avec le conseil syndical	12
3.2 Élaboration de l'ordre du jour	12
3.3 Convocation	13
3.4 Donner son pouvoir en cas d'absence	13
3.5 L'AG c'est possible même sur son canapé !	14
3.6 Qu'est-ce que c'est que ce drôle d'animal, la loi Élan ?	15
<b>4. Les charges de copro, impossible d'y échapper</b>	<b>16</b>
<b>5. Les relations avec ses voisins, que du bonheur !</b>	<b>18</b>
5.1 Litiges, médiations et amitiés	19
5.2 Métro, copro, apéro : cultiver la convivialité	20
<b>6. Les sinistres en copropriété : HELP !</b>	<b>21</b>
6.1 Que faire en cas de dégâts des eaux ?	22
6.2 Ces assurances qui dorlotent votre copro	23
<b>L'heure du bilan</b>	<b>25</b>
<b>Foire aux questions</b>	<b>27</b>
1) Envie de changer de syndic ?	28
2) Envie de devenir syndic bénévole ?	28
3) Envie de vendre votre appartement ?	29
<b>Conclusion</b>	<b>30</b>
<b>Le lexique de la copro</b>	<b>32</b>





# 1. Petit topo sur la copro

(et en plus, ça rime !)

## 👉👉 Euh attendez, la copropriété c'est quoi déjà ?

La copropriété, c'est lorsque plusieurs personnes sont chacune propriétaire de parties privatives d'un même immeuble ou lotissement et qu'elles partagent la propriété des parties communes.



Les **parties privatives** sont réservées à votre usage personnel sous réserve des restrictions apportées par le règlement de copropriété. Il s'agit de votre appartement, cave, parking, etc. En bref, il s'agit des endroits où vous pouvez librement vous balader en petite tenue si vous le souhaitez. Quoique presque nu dans une cave, c'est un peu limite... Mais qui sommes-nous pour juger ? Les parties privatives, ce sont aussi certains éléments de votre logement : volets, fenêtres, balcons, portes palières.



Les **parties communes** sont quant à elles dédiées à l'usage de chacun des copropriétaires de l'immeuble et sont également définies par le règlement de copropriété. Il s'agit notamment des parties à l'usage de tous (cour, jardin, voie d'accès, paliers, escaliers, etc.) et des équipements communs (ascenseur, vide-ordures, chauffage collectif, etc.). Alors on est respectueux, on ne casse rien, s'il vous plaît.



Le **règlement de copropriété** indique le nombre de tantièmes de la copropriété qui correspondent à l'appartement que vous détenez. Vous allez dire : « Qu'est-ce qu'ils me racontent là avec leurs "tantièmes" ?! »

Pas de panique, on vous explique !



Les tantièmes sont l'unité de mesure qui définit votre quote-part au sein de la copropriété. Cette part correspond à votre lot et à ses caractéristiques. La quote-part sert à répartir entre tous les copropriétaires le paiement des charges de copropriété et les pouvoirs de vote lors des assemblées générales.

Par exemple, un copropriétaire habitant en rez-de-chaussée aura une quote-part généralement plus basse qu'un voisin vivant au dernier étage, puisque contrairement à ce dernier, il n'utilisera jamais les rampes d'escaliers ou l'ascenseur.

Le règlement de copropriété, c'est aussi le document qui définit les **règles de l'immeuble et son fonctionnement**. Une sorte de bible de votre copropriété à laquelle il faut se référer en cas de problème.

La copropriété, quant à elle, est régie par une superbe loi, au nom poétique de : **loi du «10 juillet 1965»**. Ses textes encadrent légalement la copropriété, la gestion, les syndicats, les employés... En cas de pépin, c'est elle, complétée de jurisprudences, qui sert de base aux juges pour prendre des décisions.

La loi ALUR et la loi ELAN viennent également compléter ce joli tableau de la copropriété, notamment pour mieux répondre aux nouveaux besoins de chacun, améliorer le cadre de vie et protéger les plus fragiles.

En bref, une copropriété c'est un immeuble encadré par un règlement et des lois, et partagé entre plusieurs copropriétaires, plus adorables les uns que les autres.



La taille de la copropriété influence son fonctionnement. Il existe les micro copropriétés (2 lots) et les petites copropriétés (5 lots max). Les petites copropriétés, ou pour celles dont le budget prévisionnel est de moins de 15 000 € pendant 3 années consécutives, ont vu leur gestion simplifiée (constitution d'un conseil syndical non obligatoire, conflits d'intérêt du syndic bénévole revus, décisions d'assemblée générale modifiées, etc.)





## **2. La copro, ça demande un peu de boulot !**

## 📖 Mais qui fait quoi au juste dans une copro ?

Alors là, on touche une corde sensible ! Dans l'univers de la copro, il existe beaucoup de termes qui se ressemblent, si bien qu'on ne sait parfois plus trop où donner de la tête.

Voici un petit trombinoscope de la copropriété pour faire le tri et enfin assimiler qui fait quoi dans la copro.

### 2.1 Le syndicat des copropriétaires

D'un côté, il y a le syndicat des copropriétaires : la communauté que forment tous les copropriétaires de votre immeuble. C'est une personne morale qui peut prendre des décisions en assemblée générale en votant des travaux, par exemple. Vous êtes copropriétaire ? Vous êtes donc membre du syndicat des copropriétaires de votre immeuble.

### 2.2 Le conseil syndical

Ensuite, il y a le conseil syndical. Ce sont des copropriétaires élus par l'assemblée générale pour représenter le syndicat des copropriétaires auprès du syndic, c'est-à-dire être son interlocuteur au quotidien.

Le conseil syndical assiste et contrôle le travail du syndic. Il contrôle notamment la comptabilité de l'immeuble et peut demander des justifications au syndic sur les dépenses. Il prépare aussi l'ordre du jour de l'assemblée générale en collaboration avec le syndic.

### 2.3 Le syndic de copropriété

De l'autre côté il y a le syndic. C'est le copropriétaire (s'il est syndic bénévole) ou l'entreprise (si c'est un syndic professionnel) chargé d'assurer la gestion de l'immeuble et donc de faciliter la vie des copropriétaires.

Le syndic convoque l'AG, tient la comptabilité de l'immeuble et la liste des copropriétaires à jour. Il commande et suit les travaux votés par les copropriétaires en assemblée générale. Le syndic peut aussi représenter le syndicat des copropriétaires en justice.

Syndicat des copropriétaires, syndic, conseil syndical, se sont eux qui, tout au long de l'année, font vivre votre copropriété. Ce sont les héros de l'histoire de votre immeuble, alors on les applaudit !



S'il vous plaît, on arrête de dire « syndicat de copropriété » car cela n'existe pas. Le mot syndic n'est pas l'abréviation de syndicat. Dorénavant, vous ne pourrez plus dire que vous ne saviez pas !



## La copropriété

Immeuble ou ensemble immobilier composé de lots appartenant au moins à 2 personnes différentes.



Copropriétaire



Copropriétaire



Copropriétaire

L'ensemble des copropriétaires forme



## Le syndicat des copropriétaires

Participe et prend des décisions par vote lors de



## L'assemblée générale

Conseille



## Le conseil syndical

Composé de membres du syndicat des copropriétaires

Elit

Rend compte

Choisit et mandate

Applique les décisions de

Informe

Assiste et contrôle



## Le syndic

Il gère l'immeuble, les équipements collectifs au nom du syndicat des copropriétaires



### **3. L'AG, le meilleur moment de la vie de copro**

## 👉👉 C'est pas que pour les grincheux, alors ?

Vous êtes copropriétaire, votre mission si toutefois vous l'acceptez, consiste à participer à l'assemblée générale de copropriété.

---

Au minimum une fois par an et au plus tard dans les 6 mois suivant la clôture de l'exercice comptable, le syndicat des copropriétaires doit se réunir en assemblée générale afin de débattre et de voter des questions inscrites à l'ordre du jour.

Il ne faut pas voir l'AG comme une corvée à laquelle on se soustrait volontiers mais plutôt comme une occasion incontournable de "faire le point" avec ses voisins, de discuter des questions qui fâchent, de trouver des solutions et des optimisations budgétaires, pour le plus grand bonheur de tous ! Et puis, elle offre souvent son lot d'animations et de surprises !

### 3.1 Préparation avec le conseil syndical

Avant l'assemblée générale et en collaboration avec le syndic, le conseil syndical consulte les comptes de la copropriété et participe à l'élaboration de l'ordre du jour, du budget prévisionnel et à la recherche des prestataires pour d'éventuelles demandes de devis (pour travaux ou autres).

### 3.2 Élaboration de l'ordre du jour

Tous les copropriétaires ont la possibilité de proposer des sujets pour ajout à l'ordre du jour. Alors pensez à soumettre vos questions au syndic avant la date d'envoi des convocations pour qu'il puisse les prendre en compte. Si votre demande concerne des projets de travaux, joignez-y le maximum de pièces justificatives telles que des plans, devis, etc.

Ces demandes doivent se faire par écrit et doivent être déposées en main propre au syndic ou envoyées par lettre recommandée. Certains syndicats (Cotoit, pour ne pas le nommer), proposent aux copropriétaires de soumettre leurs demandes via un espace client collaboratif en ligne, c'est plus simple et ça fait moins de paperasse.



### 3.3 Convocation

Le syndic vous adressera une convocation par lettre recommandée (postale ou électronique selon votre préférence) 21 jours au moins (délai légal à respecter) avant la date de l'assemblée générale. Sur cette convocation figurent la date et le lieu de la réunion, les points à l'ordre du jour et des annexes : état financier de la copropriété, compte de gestion générale, budget, comptes travaux (clôturés et en cours), mandat de syndic, pouvoirs, devis si travaux prévus, etc.

### 3.4 Donner son pouvoir en cas d'absence

Si vous ne pouvez pas être présent à l'AG (quel dommage !), donnez votre pouvoir à une personne de votre choix pour vous représenter : un membre de votre famille, votre locataire, un autre copropriétaire, etc... À défaut de votre présence, cette procuration est indispensable au bon déroulement de l'assemblée générale. Sans ça, certaines décisions risquent de ne pas pouvoir être votées où seront reportées faute d'un nombre peut être insuffisant de votants.

*Alors non mon petit, l'AG ce n'est pas que pour les grincheux ou les retraités, elle est très importante, notamment si vous tenez à la préservation de votre patrimoine immobilier.*



### 3.5 Pas d'excuses, l'AG c'est possible même les fesses sur son canapé !

Mince, vous ne pouvez pas vous rendre à l'AG le jour J ? Vous préférez rendre visite à votre grand-mère ? Pas de soucis, vous pouvez quand même participer aux décisions de la copropriété grâce au vote par correspondance ou en visio-conférence !

Lors de la crise sanitaire de 2020, le premier confinement a servi d'élément déclencheur à l'organisation des réunions des copropriétaires depuis leur domicile. En effet, les décrets successifs du 25 mars 2020 et du 20 mai 2020 ont permis d'assouplir le droit de la copropriété. Il a notamment été rendu possible de réaliser son assemblée générale par visioconférence ou par correspondance (sans vote préalable à l'AG) et cela jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2021.

Les copropriétaires peuvent désormais participer aux AG de plusieurs manières supplémentaires :

- **Possibilité de voter par visioconférence** ou un autre moyen de communication électronique permettant l'identification du copropriétaire
- **Possibilité de voter par correspondance** avant la tenue de l'assemblée générale via un formulaire papier ou dématérialisé,

Pour chacun :

- Les votes blancs ou les abstentions seront désormais considérés comme des votes défavorables
- Le vote par correspondance sera considéré défavorable si les décisions prises lors de l'AG subissent une évolution par rapport aux résolutions annoncées

Plutôt pratique n'est-ce pas ?



### 3.6 Qu'est-ce que c'est que ce drôle d'animal, la loi Élan ?

Votée le 16 octobre 2018, la loi ÉLAN (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), a marqué un nouveau départ pour les copropriétés. En effet, ses textes de loi visent entre autres à mieux encadrer la profession de syndic et à la moderniser.

Ainsi la loi Élan a introduit l'extranet, la visioconférence, le vote par correspondance... Autant d'éléments qui cherchent à s'adapter aux pratiques et aux besoins actuels des copropriétaires. La loi a également pour but de renforcer les pouvoirs du conseil syndical et de faciliter le recouvrement des charges impayées.

Pour résumer, ses objectifs principaux consistent à : améliorer le cadre de vie, répondre aux besoins de chacun, protéger les plus fragiles et provoquer un choc d'offre en construisant plus, mieux et moins cher.

#### **Cette loi apporte (entre autres) :**

- De la transparence,
- La mise à disposition des documents via un extranet,
- Plus de pouvoir au conseil syndical,
- Une uniformisation des contrats de syndic et des états datés,
- Des modifications de majorités de votes,
- La possibilité de réaliser ses AG à distance (visio et vote par correspondance).

Pas mal non ?





## **4. Les charges de copro, impossible d'y échapper**

## 👂 Ah, parce qu'il faut payer ?

Moi, copropriétaire, déclare te prendre, toi copropriété pour épouse légitime, à partir de ce jour, pour le meilleur et pour le pire, dans la richesse et dans la pauvreté... Eh OUI ! La copropriété c'est aussi le paiement de charges communes, on ne peut pas y échapper.

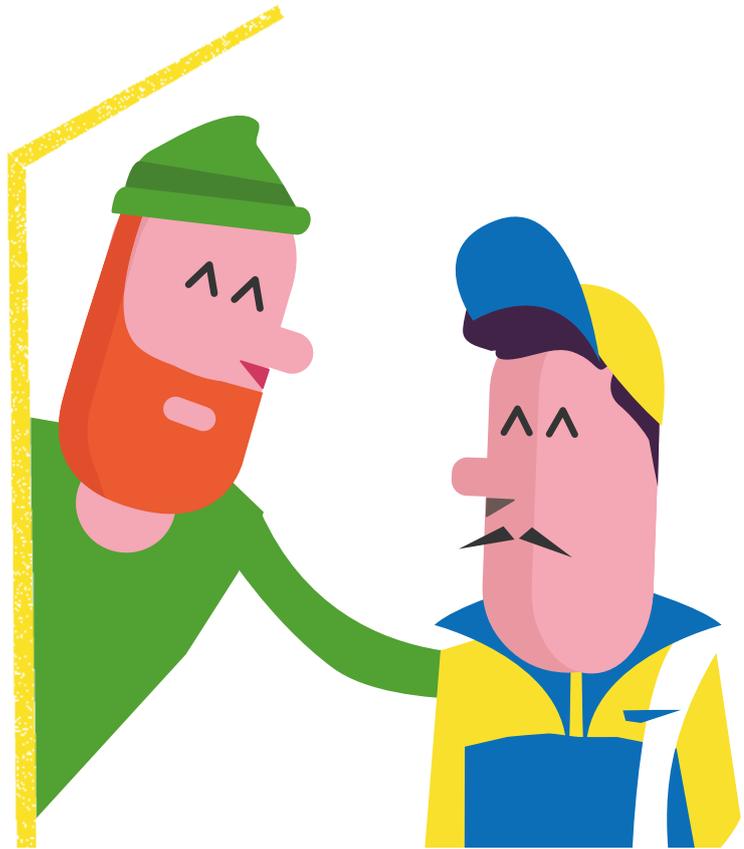
Les charges de copropriété sont réparties entre tous les copropriétaires conformément au règlement de copropriété et leur montant est déterminé par un budget approuvé chaque année lors de l'assemblée générale. Elles sont divisées en trois catégories :

- **charges générales** : administration de la copropriété, frais de fonctionnement (assurance, électricité, équipements communs), de conservation et d'entretien de l'immeuble.
- **charges spéciales** : raccordements collectifs audiovisuels, ascenseurs, chauffage central, gaines de vide-ordures, climatisation, etc.
- **charges exceptionnelles** (votées en AG) : travaux importants d'entretien, de conservation ou d'amélioration de l'immeuble, diagnostics et études techniques ou fonds de travaux de la loi ALUR.

Lors de l'assemblée générale est déterminé un budget annuel en fonction des dépenses réelles de l'année passée auxquelles on additionne les augmentations estimées pour l'année en cours et à venir.

Chaque trimestre, le syndic transmet un appel de fonds à chaque copropriétaire de l'immeuble, afin qu'ils s'acquittent de leur part du montant des charges, en fonction du nombre de tantièmes qu'ils détiennent.





## **5. Les relations avec ses voisins, que du bonheur !**

## 5.1 Litiges, médiations et amitiés

La copropriété n'est hélas pas toujours un long fleuve tranquille ! Il arrive parfois qu'un voisin ne respecte pas la tranquillité de la vie en communauté. On vous passe les exemples de voisins trop bruyants ou peu soucieux de l'hygiène, vous voyez sûrement de quoi on parle...

Dans tous les cas, jetez-vous à l'eau et osez dialoguer avec votre voisin ! Méthode ancestrale et approuvée : discutez poliment avec votre interlocuteur des désagréments qu'il cause. Votre conversation lui fera forcément prendre conscience des gênes occasionnées. S'il est de bonne foi, il cessera de nuire à votre confort et à votre tranquillité !

Si ce dernier se montre réfractaire, inutile de le menacer. Adressez-lui un courrier recommandé, ou selon la gravité des désagréments, déposez une main-courante ou portez plainte pour atteinte à votre tranquillité (article R.1334-31 du code de la santé publique).

Pensez à jeter un coup d'oeil au règlement de votre copropriété : s'il contient une clause concernant le type de nuisance concerné, informez le syndic pour qu'il mette en demeure le fauteur de troubles. Si rien n'y fait, il faudra malheureusement opter pour une action judiciaire, mais rassurez-vous, il est rare qu'on doive en arriver là.

Avec du dialogue et du calme, la plupart des petites tensions entre voisins sont réglées pacifiquement !



## 5.2 Métro, copro, apéro : cultiver la convivialité

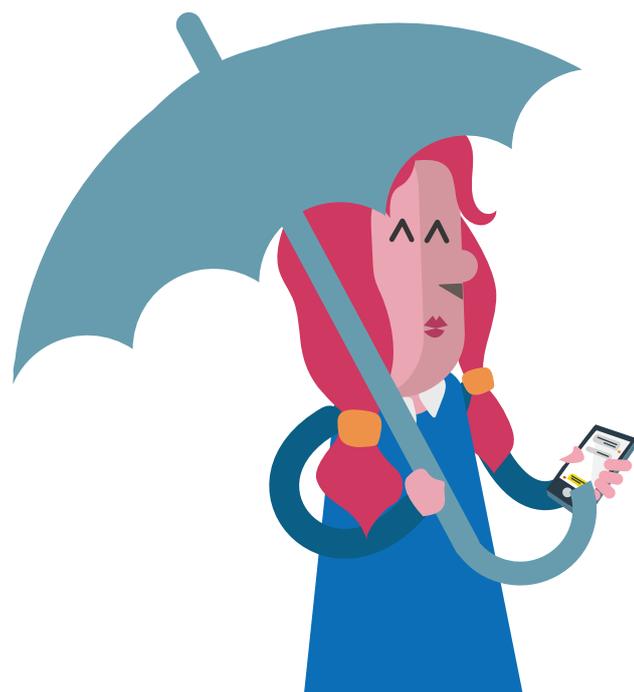
Bien s'entendre avec ses voisins c'est essentiel. Eté comme hiver, célébrez la copropriété avec vos voisins. Apéro estival, raclette party, fêtes des voisins, halloween... Il y a toujours une bonne occasion pour profiter de moments conviviaux.

Qui a dit que la vie en communauté était forcément anarchique ? Que nenni ! On ne le répètera jamais assez : discutez avec vos voisins ! Vous verrez, vous ferez naître des amitiés et contribuerez à développer l'entre-aide et la bonne humeur dans votre copro !

Il existe des outils en ligne pour programmer des événements, pour échanger avec son voisinage : n'hésitez pas à les utiliser. D'ailleurs Cotoit met par exemple à disposition de ses clients une plateforme collaborative où vous pouvez interagir avec les autres copropriétaires de votre immeuble et organiser des événements.

Il est également possible de passer du temps avec ses voisins en mettant en place des activités collaboratives comme la tenue d'un jardin partagé, la création d'un compost collectif... Au-delà de l'aspect écologique de ce genre d'activités, vous cultiverez la convivialité, le partage et ça toutes générations confondues !





## **6. Les sinistres en copropriété : HELP !**

## Il pleut dans mon appartement !

Votre logement est sous l'eau ? Des gouttes dégoulinent le long du mur ? C'est le sinistre le plus courant en copropriété.

PAS DE PANIQUE, adoptez les bons réflexes !

### 6.1 Que faire en cas de dégâts des eaux ?

#### 1 - Identifier le sinistre : « Where is the fuite d'eau ? The fuite d'eau is in the kitchen »

Observez les parties communes ou privatives et essayez d'identifier la cause de la fuite d'eau. C'est son emplacement qui déterminera la responsabilité des assurances :

- **dans une partie commune** : prévenez immédiatement le syndic avec tous les éléments permettant de faire progresser le dossier : photos, descriptif des dommages causés, etc.
- **dans votre logement** : coupez l'arrivée d'eau, prévenez vos voisins du dessous et éventuellement le syndic ; contactez votre assureur.
- **dans le logement de votre voisin** : prévenez-le pour qu'il puisse déclarer le sinistre à son assureur. Un constat amiable sera à remplir avec chaque personne ayant subi le dégât des eaux.

#### 2 - Déclarer le sinistre : MAYDAY MAYDAY

Vous (ou le syndic, si le sinistre provient des parties communes) devez procéder à la **déclaration du sinistre à l'assureur** par lettre recommandée sous 5 jours à compter de la découverte du sinistre. Cette lettre devra contenir : le numéro de contrat, la date du sinistre en indiquant son origine, la localisation, une description précise des dégâts, avec si possible des photographies et l'état estimatif des pertes.

Vous devez joindre à cette lettre **un constat amiable de dégât des eaux**. Pour vous le procurer, adressez-vous à votre assureur ou téléchargez-le sur son site Internet. Ce document vise à regrouper l'ensemble des éléments décrivant le sinistre, il est rempli par les différentes parties lésées et envoyé aux assurances respectives.

#### 3 - Remédier à la fuite

Pour éviter l'aggravation de la situation et réparer la fuite, faites appel à votre charmant plombier. Conservez les justificatifs de réparation afin que l'assurance puisse estimer les dommages.



#### 4 - Réparer les dommages liés au sinistre

Si le dégât des eaux a touché des biens immobiliers ou meubles d'une partie commune ou privée, chaque copropriétaire lésé doit faire un devis de remise en état à la hauteur des dégradations et le transmettre à son assurance.

Cette dernière procédera à l'indemnisation éventuelle en fonction des résultats de son expertise. Après réparation, la facture définitive doit être transmise à l'assureur avant l'expiration du délai de deux ans de prescription. La durée moyenne du traitement d'un sinistre est de 1 à 3 mois.

Vous êtes sauvés !

### 6.2 Ces assurances qui dorlotent votre copro

Bien protéger sa copropriété est indispensable pour se préparer à d'éventuels sinistres.

#### • Responsabilité civile du syndicat des copropriétaires et des copropriétaires obligatoire depuis la loi ALUR :

- pour chacun des copropriétaires occupants et non-occupants,
- pour la copropriété, représentée par le syndicat des copropriétaires (souscrite collectivement par le syndicat des copropriétaires). Elle permet de couvrir le syndicat des copropriétaires en cas de sinistres causés par l'immeuble à un tiers, par exemple en cas de chutes de tuiles sur un passant. Elle protège également en cas de fautes commises par une personne au service de la copropriété (gardien, concierge, etc.).

Pour choisir l'assureur, le syndicat de copropriété doit soumettre des propositions de contrat au vote (majorité simple - article 24) de l'assemblée générale.

#### • Assurance multirisques immeuble de la copropriété

Une assurance habitation multirisques est essentielle pour couvrir tout type de sinistre, notamment les dommages à l'immeuble : dégâts des eaux (régis par la convention IRSI), incendies, catastrophes naturelles et technologiques, bris de glace, vols, etc. Cette assurance est généralement rendue obligatoire par les règlements de copropriété.

L'assurance habitation multirisques de l'immeuble peut être complétée par des garanties supplémentaires pour les dommages aux arbres, graffitis, dommages aux ascenseurs, protection juridique, garantie effondrement, extension des biens garantis, etc.



#### La « convention IRSI »

La nouvelle convention IRSI (convention inter-assurance d'indemnisation et de recours des sinistres immeubles), en vigueur depuis juin 2018, a grandement simplifié la gestion de sinistre.

Cette nouvelle convention s'applique lorsque le montant d'un sinistre (dégâts des eaux ou incendies) est inférieur ou égal à 5 000€ HT.

Grâce à l'IRSI, un seul interlocuteur gère le sinistre, l'assurance désignée gestionnaire du sinistre étant désormais celle du local sinistré. Afin de déterminer quel assureur doit prendre en charge l'indemnisation des dégâts, deux tranches ont été mises en place : une inférieure à 1 600€ HT et l'autre de 1 600€ HT jusqu'à 5 000€ HT.

Depuis le 1er juillet 2020, l'assureur gestionnaire n'est plus tenu d'organiser la recherche de fuite en dehors du local de son assuré, ni d'organiser une recherche de fuite destructive dans le local occupé par un locataire. C'est désormais l'assureur de l'occupant qui doit l'organiser dans le local de son assuré.



• **Assurance dommages-ouvrage en cas de travaux dans les parties communes d'une copropriété**

En cas de travaux importants de rénovation, la souscription à une assurance dommages ouvrage est obligatoire pour protéger son immeuble pendant le chantier et jusqu'à 10 ans après réception des travaux.

En cas de sinistre, les procédures d'indemnisation sont plus efficaces (pré-financement des réparations nécessaires) sans avoir à attendre la décision de justice vis-à-vis de l'entreprise responsable.

*Vous l'avez compris, pour chouchouter votre copropriété, il faut commencer par bien l'assurer !*





# L'heure du bilan

# Alors, pour ou contre la copro ?

Nous, en tout cas, on est pour ! Pour récapituler les avantages de la vie en copropriété :

## La présence d'un syndic : un expert sur qui s'appuyer

Le syndic, professionnel ou non, est un gestionnaire rassurant. Il s'occupe de toute la gestion de l'immeuble (administrative, comptable, représentation juridique). Cet organe central permet à l'ensemble des copropriétaires de ne pas gérer eux-même le quotidien de la copropriété : calcul des charges, négociation de contrats, etc.

Un syndic de copropriété, c'est la tranquillité assurée. Et vous restez acteur des décisions concernant votre immeuble en participant aux assemblées générales une fois par an pour voter les décisions avec l'ensemble des autres copropriétaires.

## La vie entre copropriétaires : solidarité et convivialité

La vie en copropriété, c'est l'occasion de vivre une belle expérience humaine. Partagez des moments privilégiés entre voisins lors des fêtes ou d'autres événements spéciaux. Même si la vie en communauté n'est pas forcément rose tous les jours, la copropriété c'est aussi l'esprit de solidarité : chacun peut donner un coup de main à l'autre pour rendre service ou dépanner. Bref, c'est la bonne humeur et l'esprit de partage, des petites choses qui embellissent le quotidien.

## Un espace de vie sécurisé

Perçue comme plus sûre qu'une maison individuelle, la copropriété est un espace de vie sécurisé. La proximité avec les voisins, la présence d'un gardien, les systèmes de sécurité (digicode, interphone, etc.), sont des éléments rassurants, protégeant votre petit nid douillet de personnes mal intentionnées.

Si ce n'est pas le paradis ça !





# Foire aux questions

## Tout, tout, tout, vous saurez tout sur la copro

### 1) Envie de changer de syndic ?

Votre syndic est nul ? C'est un fantôme qui ne répond ni aux mails ni au téléphone ? Il vous envoie des factures et vous ne savez pas pourquoi ? Il vous promet monts et merveilles avant de disparaître dans la nature ?

Hélas, oui ça arrive que des copropriétaires soient mécontents de leur syndic. A sa décharge, gardez en tête que le syndic exerce un métier exigeant, qui nécessite des compétences pluridisciplinaires, une grande disponibilité et beaucoup d'empathie. La plupart des syndics sont des professionnels dévoués mais il leur arrive parfois d'être débordés...

Sachez qu'il y a 2 cas possibles pour en changer : soit vous avez constaté et êtes en mesure de prouver que votre syndic a manqué à ses obligations contractuelles. Vous pouvez alors le révoquer par décision votée en assemblée générale. Soit son mandat arrive à échéance, c'est alors l'occasion de le mettre en concurrence pour élire un nouveau syndic à l'occasion de la prochaine AG.

**Finalement, changer de syndic, c'est facile**, mais ça s'anticipe. C'est une décision qui doit être pensée au minimum 2 mois avant la date de votre prochaine assemblée générale. En amont, les membres du conseil syndical doivent mettre en concurrence plusieurs contrats de syndics (s'ils ont décidé de recourir à un syndic professionnel) et les comparer.

Une fois un contrat de syndic retenu, le conseil syndical doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'élection du nouveau syndic en y joignant le devis sélectionné. Si un mandat est en cours avec un syndic professionnel, il faut le prévenir de cette mise en concurrence, par courrier recommandé avec accusé de réception au plus tard un mois avant la date de l'AG.

Le choix du nouveau syndic doit être voté à la **majorité absolue** (soit plus de la moitié des tantièmes de la copropriété).

### 2) Envie de devenir syndic bénévole ?

Ce mode de gestion est souvent choisi par les petites copropriétés qui possèdent peu de lots et de contrats d'entretien. Bien qu'il s'avère plus économique, il suppose que le syndic bénévole ait une bonne connaissance de la réglementation et des rouages de la copropriété, afin d'assurer une gestion efficace de son immeuble, et en conformité avec les obligations légales.

En plus d'être motivé, le syndic bénévole doit être **désigné par un vote en assemblée générale** (article 25). Il a les mêmes droits et devoirs qu'un syndic professionnel. Il représente le syndicat des copropriétaires



dans la gestion courante de l'immeuble et peut être amené à le représenter en justice.

Pas besoin de sortir de polytechnique pour gérer une copropriété, mais attention toutefois de ne pas vous laisser rattraper par la réalité de ce rôle central et très important pour le bien-être de votre copropriété et du voisinage !

### 3) Envie de vendre votre appartement ?

Vous êtes copropriétaire et désirez vendre votre appartement ? Pas de soucis, on vous explique comment ça se passe. Avant toute chose, vous devez demander au syndic de vous remettre un état daté.

Ce document permet à l'acheteur du lot de prendre connaissance des informations relatives au logement dans sa globalité :

- les sommes restant dues à la copropriété par le vendeur,
- le montant des charges courantes du budget prévisionnel et hors budget des deux dernières années,
- les sommes des charges impayées,
- et, s'il y en a, les procédures judiciaires en cours, etc.

Il est de coutume pour le syndic de transmettre un **pré état-daté** au moment du compromis de vente (ce document n'est toutefois pas obligatoire).

Ensuite, au moment de la vente, **l'acte de vente définitif** doit être signé devant un notaire et doit contenir :

- les coordonnées du vendeur et de l'acheteur, tous les documents propres au bien (adresse, origine, diagnostics...)
- tous les documents propres à la copropriété (fiche synthétique de copropriété, règlement de copropriété, procès verbaux des trois dernières assemblées générales, carnet d'entretien, etc.)

Un sacré tas de paperasses vous me direz !

En l'absence de ces documents, l'acquéreur peut renoncer à la vente. Il dispose d'un délai légal de 10 jours pour revenir sur son engagement.

L'acte de vente définitif doit être remis en mains propres ou par lettre recommandée. Le notaire le publie au fichier immobilier situé au Service des Hypothèques dont dépend le bien.

À la signature de l'acte de vente définitif, **le syndic doit être informé du changement de propriétaire** par le notaire, par lettre recommandée avec accusé de réception.



Le prix de « l'état daté » facturé par le syndic est désormais plafonné à **380€ TTC** depuis le **1er juin 2020** !

D'autres questions existentielles sur la copro ? Alors RV sur la FAQ en ligne : [www.cotoit.fr/faq](http://www.cotoit.fr/faq)



# Conclusion

## 👏👏 Ouf, j'ai tout lu !

Bravo ! Vous voilà désormais une sorte de Chuck Norris de la copro, parfaitement incollable sur tous les sujets. Tout notre respect !

Trêve de bavardage. Il est temps de faire un peu d'auto-promo... Si votre syndic est à l'inverse de tout ce que nous vous avons précédemment expliqué, que faites-vous encore avec lui ? Il est grand temps de penser à couper le cordon.

### **Rassurez-vous, il existe une alternative économique, transparente et efficace : le syndic à la carte Cotoit.**

Sans vouloir être trop prétentieux, avec Cotoit, en plus de l'humanité, de la transparence, de la réactivité et de la bonne humeur des experts de Cotoit, vous bénéficierez de :

- la gestion administrative et comptable de votre copropriété,
- le suivi et la gestion des sinistres,
- la préparation et l'organisation de l'Assemblée générale,
- l'accès à une plateforme collaborative de gestion et d'échanges entre les habitants de votre copropriété,
- l'accès à des coachs copros qui vous accompagnent par téléphone du lundi au vendredi jusqu'à 19h.

On peut dire que nous sommes les nouveaux super-héros du monde la copro !

 <b>OFFRE COPRO</b> à partir de <b>11€TTC</b>	 <b>OFFRE ASL</b> à partir de <b>5,50€TTC</b>
--	--

### **Psst, vous voulez un devis ?**

Vous avez trouvé ce livre blanc plutôt chouette ? Même parfait ? ça tombe bien car nos services sont pareils ! Obtenez un devis pour nos services de syndic professionnel à la carte, par téléphone ou sur notre site internet. ça prend 2 minutes et vous serez fixé !

06 44 64 28 38

ou

[www.cotoit.fr/devis/demande-de-devis-syndic](http://www.cotoit.fr/devis/demande-de-devis-syndic)



### **Une question ? Nos coachs copro sont là pour vous :**

Par téléphone : 06 44 64 28 38

Par email : [hello@cotoit.fr](mailto:hello@cotoit.fr)

Du lundi au vendredi  
de 10h à 13h et de 14h à 19h

### **Pour nous écrire ou nous rencontrer en chair et en os :**

Cotoit

14 Boulevard Rocheplatte  
45000 Orléans

Parce qu'on est un syndic hyper connecté, rejoignez-nous aussi sur les réseaux sociaux pour suivre les actus du monde merveilleux de la copro !





# **Le lexique de la copro**

Afin de vous éclairer sur les -trop- nombreux termes barbares de la copropriété, voici un humble lexique, qui nous l'espérons vous éclairera efficacement. Sinon c'est bête on l'aura écrit pour rien...

### **APPEL DE FONDS**

Le paiement de charges en copropriété est obligatoire pour chaque copropriétaire. Afin de pouvoir assurer la gestion de l'immeuble et payer les différentes sommes dues, le syndic réclame en général une fois par trimestre des sommes aux copropriétaires. C'est ce qu'on appelle les appels de fonds.

### **ASL**

Moins connue que la copropriété, une ASL (association syndicale libre) est une forme d'organisation regroupant tous les propriétaires fonciers d'un ensemble d'habitations. À la différence d'une copropriété qui concerne les ensembles verticaux (immeubles), les ASL concentrent majoritairement des ensembles horizontaux tels que des maisons individuelles dans un lotissement.

### **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

Au minimum une fois par an, la copropriété doit tenir une assemblée générale afin de débattre et de voter des questions inscrites à l'ordre du jour en fonction des règles de majorités définies par la loi du 10 juillet 1965.

### **BUDGET PRÉVISIONNEL**

Le budget prévisionnel, voté tous les ans lors de l'AG, sert à la bonne gestion de la copropriété. Il permet de « fixer des limites » économiques au syndic pour la gestion et l'entretien de l'immeuble. En effet, le syndic devra tout mettre en œuvre pour respecter le budget voté par l'assemblée générale et pour contrôler les dépenses de la copropriété.

### **CHARGES DE COPROPRIÉTÉ**

Chaque copropriétaire a l'obligation de contribuer au paiement des charges communes dues à l'entretien, l'administration et l'amélioration de l'immeuble.

Lors des assemblées générales est déterminé un budget annuel en fonction des dépenses réelles de charges de l'année passée auxquelles sont additionnées les augmentations estimées pour l'année en cours et à venir.

### **COMPTE SÉPARÉ**

Pour chaque copropriété qu'il gère, le syndic doit ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat des copropriétaires, sur lequel sont versées toutes les sommes reçues au nom ou pour le compte du syndicat.

### **COMPTE TRAVAUX**

C'est le compte bancaire spécifique ouvert par le syndic sur lequel chaque copropriétaire verse sa cotisation annuelle obligatoire pour alimenter le fonds de travaux.

### **CONSEIL SYNDICAL**

Le conseil syndical de copropriété est composé de membres de la copropriété qui sont élus et assurent des rôles consultatif, d'assistance et de contrôle vis à vis des activités du syndic.

### **COPROPRIÉTÉ**

Immeuble ou ensemble immobilier divisé en lots appartenant au moins à 2 personnes, soumis à un règlement de copropriété et à une organisation collective.

### **ÉTAT DATÉ**

Ce document permet à l'acheteur du lot de connaître plus précisément le montant des charges de copropriété qu'il aura à payer, et si le vendeur est à jour de ses règlements. Il permet également de connaître l'état technique de l'immeuble et de fournir des informations d'ordre juridique sur la copropriété.

C'est le notaire qui sollicite le syndic pour l'établissement de l'état daté. Le syndic engage alors sa responsabilité professionnelle sur la validité des informations communiquées et perçoit des frais de mutation. Un état daté datant de moins d'un mois doit être fourni par le syndic lors de la signature de l'acte définitif de vente du bien immobilier.

### **FONDS DE TRAVAUX**

Les copropriétés sont dans l'obligation de constituer une provision appelée « fonds de travaux » pour parer à d'éventuelles « catastrophes » financières lors de travaux prescrits par des lois et règlements ou lors de travaux hors budget prévisionnel décidés en assemblée générale. Cette cotisation annuelle doit être égale au minimum à 5% du budget prévisionnel. C'est une façon d'anticiper et de mieux supporter les dépenses imprévues.

### **IMMEUBLE**

Dans le langage quotidien, le mot « immeuble » désigne un bâtiment urbain. Mais dans le langage juridique, le mot désigne tout un ensemble de biens et de droits. Il existe une division des biens en biens meubles et immeubles. Sont biens immeubles, les biens qui par leur nature ne peuvent pas être déplacés.

### **LOI 10 JUILLET 1965**

La loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 fixe le statut de la copropriété des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes (code de la copropriété). C'est le texte de référence qui régit la copropriété.

### **LOI ALUR**

Depuis 2014, la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) a mis en vigueur de nouveaux points impactant les copropriétés : immatriculation, fiche synthétique, fonds de travaux, diagnostics obligatoires, mise en concurrence, contrats types, etc.

### **LOI ÉLAN**

La loi ÉLAN (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) adoptée en octobre 2018, marque un nouveau départ pour les copropriétés : délais de prescription modifiés, nouvelle procédure de recouvrement, votes par correspondance et en visioconférence, sanctions pour le syndic, pouvoir du conseil syndical, etc.

### **LOT**

Le lot de copropriété constitue une partie privative (appartement, local commercial) assortie d'une quote-part de parties communes. Ces éléments sont indissociables, mais le lot peut quant à lui être divisé.

### **LOTISSEMENT**

Forme de copropriété horizontale. C'est un groupement de fonds de terrain géré par une ASL, association syndicale libre.

### **MAJORITÉ ABSOLUE**

Pour qu'une décision à l'article 25 (ou autrement dit à la majorité absolue) soit adoptée, il faut obtenir un vote représentant plus de la moitié des millièmes de la copropriété. Le vote ne porte pas sur le nombre de voix des présents ou représentés mais sur l'ensemble des voix de toute la copropriété (absents compris).

Par exemple : sur une copropriété de 1 000 millièmes, il faut que les copropriétaires votant en faveur de la décision représentent au minimum 501/1000e pour que la décision soit adoptée.

### **MAJORITÉ SIMPLE**

Le 1er juin 2020, des modifications touchant la majorité 24 ont été apportées. Désormais les votes par correspondance sont pris en considération. Aussi certaines dispositions passent à la majorité 24 : suppression des vide-ordures, autorisation aux forces de l'ordre de rentrer dans les parties communes, etc.

## MILLIÈME

C'est l'unité de mesure des tantièmes. Pour mémoire, le tantième est le pourcentage de propriété dont dispose chaque copropriétaire sur les parties communes. Cette quote-part est chiffrée en millièmes dans le règlement de copropriété, pour plus de précision.

## PARTIES COMMUNES/ PRIVATIVES

Les parties communes sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou certains copropriétaires et les parties privatives sont réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

## PV D'AG

À l'issue de chaque assemblée générale, un compte-rendu des décisions, autrement appelé PV (procès-verbal) est rédigé par le secrétaire de séance. Ce document fait part des décisions prises lors de l'AG en y mentionnant entre autres les noms et réserves des copropriétaires s'étant abstenus ou opposés à une décision.

## QUOTE-PART

Chaque copropriétaire dispose d'une quote-part de l'immeuble, exprimée en tantièmes. Cette part correspond à votre lot et à ses caractéristiques. La quote-part sert à répartir entre tous les copropriétaires le paiement des charges et les pouvoirs de vote lors des assemblées générales.

## RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Ce document obligatoire, contenant les règles et devoirs de la copropriété, doit être établi au moment de la construction de l'immeuble par le promoteur ou au moment de la division en lots par le propriétaire. Il est rédigé par un professionnel (notaire, géomètre-expert...) afin d'être opposable aux tiers et doit être publié par le notaire à la conservation des hypothèques ainsi que les modifications qui pourront lui être apportées. Ce document précise l'ensemble des droits et obligations de chaque copropriétaire et les règles de fonctionnement de la copropriété (parties privatives, parties communes, répartition des charges générales, fonctionnement des assemblées générales et du syndic, etc.).

Est annexé ou intégré au règlement de copropriété : l'état descriptif de division (EDD) qui définit les clés de répartition, et identifie et désigne chaque lot selon un numéro, sa situation dans l'immeuble, sa nature et le nombre de tantièmes attachés.

## SYNDIC

Le syndic de copropriété peut être bénévole ou professionnel, il est mandaté par le syndicat des copropriétaires sur décision de l'assemblée générale pour une durée maximale de 3 ans renouvelables. Il gère l'immeuble et les équipements collectifs au nom du syndicat des copropriétaires (organise les AG, tient les comptes, trouve des prestataires, suit les travaux, etc.).

## **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES**

Tous les copropriétaires forment automatiquement et sans formalité le syndicat des copropriétaires. Il s'agit d'une personne morale qui doit veiller à la conservation et l'administration de l'immeuble.



**Cotoit**

La copropriété en toute simplicité

by



[www.cotoit.fr](http://www.cotoit.fr)