

Guide du copropriétaire à Garges

édition 2023 - 2024



Sommaire

04

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

07

Comment s'organise ma
copropriété ?

10

Quelles sont mes
obligations en tant que
copropriétaire ?

15

Quelles sont mes
obligations en tant que
propriétaire bailleur ?

17

La copropriété neuve

20

Être copropriétaire
dans une copropriété
sous administration
provisoire

23

Être copropriétaire
dans une Association
Syndicale Libre

26

Être copropriétaire à
Garges-lès-Gonesse

Édito



Benoit
Jimenez

Maire



Gérard
Bonhomet

Adjoint
à l'Urbanisme

“ L’habitat privé constitue la moitié du parc résidentiel de notre commune. Lorsqu’il s’agit de logements collectifs, cela suppose que tous les propriétaires soient capables de coopérer. C’est même primordial pour garantir un bon entretien des parties communes et conserver la valeur immobilière du patrimoine. Nous avons conçu ce guide pour aider les copropriétaires à prendre connaissance des outils administratifs, juridiques et financiers à leur disposition afin d’en tirer le meilleur parti possible dans la gestion quotidienne ou de long terme de leurs immeubles. Des organismes d’accompagnement en matière juridique ou de diagnostics sont également présentés.

Avec la majorité municipale, nous avons comme ambition d’instaurer une relation étroite et suivie avec toutes les copropriétés et les copropriétaires. Le salon des copropriétés sera un premier jalon dans cette nouvelle relation qui permettra de coordonner de manière plus fine notre stratégie de territoire pour le plus grand bénéfice des habitants. Si posséder sa maison est une part du rêve français, nous devons tout faire pour le garder intact. ”

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



Avant-propos

En devenant propriétaire de votre logement, vous devenez également membre du syndicat des copropriétaires. Vous avez ainsi acquis le droit d'exprimer votre avis et de contribuer aux décisions communes qui seront prises.

Ces décisions entraînant des conséquences importantes pour vous et les autres copropriétaires, votre participation active au fonctionnement de la copropriété est un élément déterminant. Encore faut-il connaître les règles de la copropriété.

Le but de ce guide est de vous apporter des informations pratiques pour vous permettre d'agir en connaissance de cause.

La copropriété est un **statut juridique** qui définit l'organisation d'un ou plusieurs immeubles dont la propriété des parties communes est répartie entre plusieurs personnes : **les copropriétaires**.

Ce statut est réglementé par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967.



Comment se constitue votre copropriété ?

Une copropriété est constituée de :

- Lots privatifs (appartements, garages, caves, etc.) qui représentent des tantièmes* et dont l'entretien est à la charge du copropriétaire seul ;
- Parties communes (halls, équipements, espaces verts, réseaux de l'immeuble, façade, etc.) qui n'ont ni tantième attribué ni numéro de lot et dont l'entretien est à la charge de l'ensemble des copropriétaires (à la hauteur des tantièmes que représentent leurs lots privatifs).

Comment est régie l'organisation de votre copropriété ?

L'organisation de la copropriété est définie dans le **Règlement de copropriété**. Ce document, à valeur juridique, organise le fonctionnement de la copropriété, les règles d'usage

communes ainsi que la répartition entre lots privatifs et parties communes.

Ce document est annexé à votre projet de vente et doit être conservé tant que vous êtes copropriétaire.

Que veut dire être copropriétaire ?

Être copropriétaire signifie que vous avez acquis la propriété d'un ou plusieurs biens (partie privative) ainsi qu'une partie d'usage des parties communes au sein d'une copropriété (calculée selon les tantièmes dont vous avez la propriété), dont vous êtes solidairement responsables.

Votre propriété ne s'arrête pas au pas de votre porte !

* Les tantièmes correspondent à la part de copropriété possédée par chacun des copropriétaires. Ils permettent de définir la participation de chaque propriétaire lors de l'assemblée générale.

À ce titre, vous avez plusieurs obligations :

- **Vous êtes redevable de charges de copropriété**, à la hauteur des tantièmes que représente votre bien et du budget de la copropriété. Ces charges sont à payer de la même manière que votre crédit, ou encore vos impôts, afin d'assurer le bon fonctionnement de votre copropriété ;

- **Exemple** : Un copropriétaire achète un appartement de 3 pièces (lot n°5, représentant 45/10 000^e) et une cave (lot n°35, représentant 1/10 000^e). Ce copropriétaire détient donc 46/10 000^e des parties communes générales.
- **Exemple** : Si le budget prévisionnel de la copropriété s'élève à 300 000€, le copropriétaire devra payer 1 380€ de charges de copropriété, soit 345€ par trimestre ou 115€ par mois. Si l'Assemblée Générale vote une dépense de 10 000€, pour la réfection des espaces extérieurs, ce copropriétaire devra payer 46€.

- **Vous participez aux Assemblées Générales** de la copropriété : les tantièmes dont vous êtes propriétaire définissent le nombre de voix que vous représentez en Assemblée Générale. Cette Assemblée est très importante puisqu'elle acte l'ensemble des décisions qui seront prises concernant la copropriété pour l'année à venir (budget prévisionnel, changement de prestataires, réalisation de travaux et validation des devis, etc.).

Registre National d'Immatriculation des copropriétés :

Le registre national d'immatriculation est un outil de connaissance de l'état des copropriétés. Il a vocation à réunir les informations essentielles, comme le nombre de lots, le montant de son budget prévisionnel, celui des impayés ou l'existence d'éventuelles procédures. La loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré ce registre pour faciliter la connaissance sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des mesures destinées à prévenir les dysfonctionnements.

À l'issue de son immatriculation, la copropriété se voit attribuer un numéro national par le teneur du registre. Ce numéro sera mentionné dans l'acte de vente des lots de copropriété. À défaut d'immatriculation ou d'actualisation annuelle des données, **la copropriété ne pourra pas bénéficier de subventions de l'État, de ses établissements publics (comme celles de l'Anah) ou de collectivités territoriales**. Le syndic s'expose également à une sanction financière plafonnée à 20 euros par lot et par semaine.

Cette obligation court depuis décembre 2018.

Comment
s'organise

ma

copropriété ?



Pour fonctionner normalement une copropriété dispose de trois instances de gestion :

3

1

Le syndicat des copropriétaires : réunissant l'ensemble des copropriétaires, il est propriétaire de l'ensemble des parties communes, il est réuni en Assemblée Générale et a comme rôle de :

- participer en votant les points abordés à l'ordre du jour ;
- élire un conseil syndical.

2

Le syndic : professionnel ou bénévole, il est mandaté pour 3 ans maximum (renouvelable) par l'ensemble des copropriétaires, le syndic détient un rôle différent de celui du syndicat des copropriétaires.

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixe les missions du syndic. Le syndic exécute les décisions prises en Assemblée Générale, assure la gestion courante de la copropriété et pourvoit à la conservation de l'immeuble.

C'est un acteur important qui se charge de :

- administrer et gérer la partie finances de la copropriété ;
- exécuter les décisions effectuées au sein de l'Assemblée Générale au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires ;
- défendre les intérêts du syndicat des copropriétaires (représentant légal).

Le Conseil Syndical : ayant pour mission principale d'assister et de contrôler le syndic, il est accessible à l'ensemble des copropriétaires sous réserve d'être élus en AG. La durée de son mandat est de 3 ans maximum. Ses missions ne sont pas rémunérées.

Le Conseil Syndical remplit des fonctions tout aussi importantes que le syndic :

- il fait le lien entre les copropriétaires et le syndic ;
- il doit contrôler la gestion effectuée par le syndic et les comptes de la copropriété ;
- il établit l'ordre du jour de l'AG en lien avec le syndic ;
- il peut être mandaté, lors de l'AG, pour une mission bien précise (choix d'une entreprise, etc.) ;
- l'ensemble des conseillers syndicaux ont l'obligation d'élire un président.

Vous souhaitez vous investir
dans
**Le fonctionnement de votre
copropriété ?**

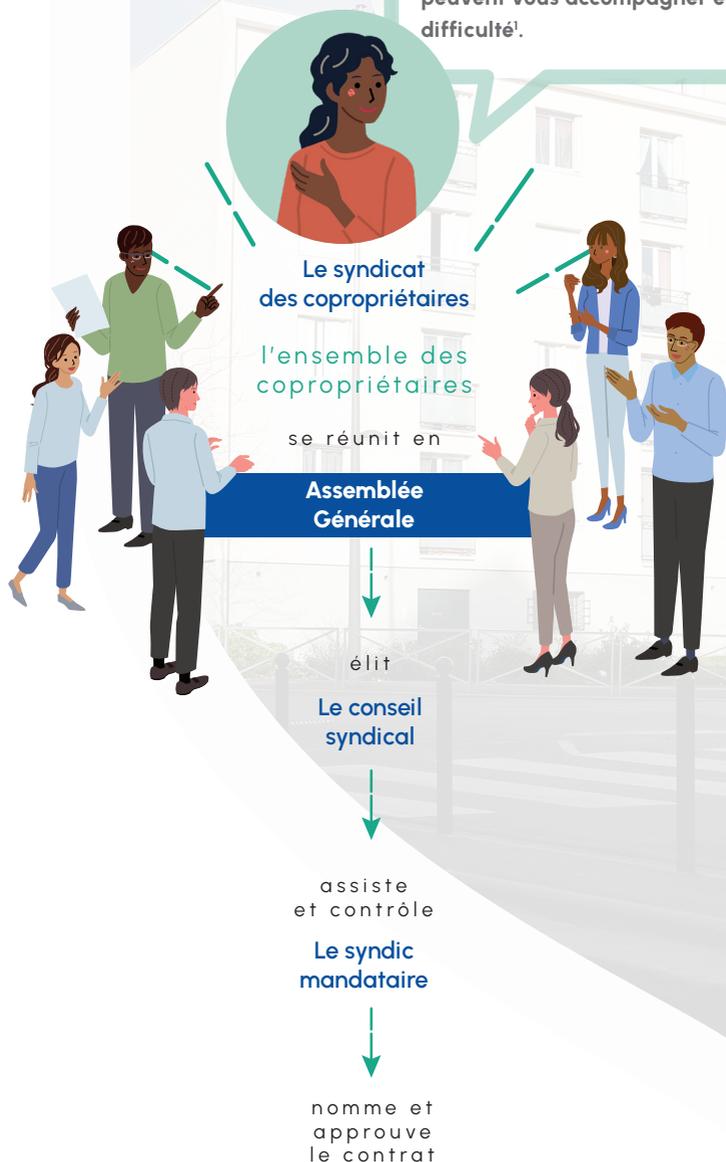
Le Président du Conseil Syndical : bénévole, il est primordial dans le fonctionnement de la copropriété et fait le lien entre le Conseil Syndical et le syndic. Il est élu par les membres du Conseil Syndical et a plusieurs missions :

- En cas d'inaction du nouveau syndic, il peut engager une action judiciaire contre l'ancien syndic pour récupérer les fonds et les archives ;
- Il peut mettre en demeure le syndic de convoquer une AG en cas de refus ou de silence après sollicitation du Conseil Syndical ;
- Il peut convoquer une AG en cas d'inaction ou d'empêchement du syndic après cette mise en demeure.

Être membre du Conseil Syndical : il n'y a pas de compétences techniques ou juridiques à avoir pour se présenter en tant que membre du Conseil Syndical en AG, cela permet de s'engager dans l'ensemble des aspects de la gestion de la copropriété.

ATTENTION :

La répartition des tâches est essentielle pour assurer le bon fonctionnement du Conseil Syndical. Des structures peuvent vous accompagner en cas de difficulté¹.





Quelles sont
mes obligations
en tant que
copropriétaire?

L'Assemblée Générale



Comment se prépare une Assemblée Générale

L'Assemblée Générale (AG) :

elle réunit l'ensemble des copropriétaires afin de statuer sur l'ensemble des décisions qui vont déterminer le fonctionnement de la copropriété (budget, travaux, etc.).

- C'est un moment essentiel pour le bon fonctionnement de la copropriété ;
- Chaque copropriétaire a le devoir d'y participer, le nombre de voix est déterminé par le nombre de tantièmes.

Les deux sortes d'Assemblées Générales :

- L'AG ordinaire : convoquée annuellement par le syndic afin d'y voter le budget prévisionnel (maximum 6 mois après la clôture des comptes de l'année écoulée). C'est également cette instance qui renouvelle le contrat d'un syndic ou vote son changement ;
- L'AG extraordinaire : peut être convoquée sans limite de nombre tout au long d'une année. Elle permet de mettre au vote du syndicat des copropriétaires des décisions qui ne peuvent attendre l'AG ordinaire.

Qui a les pouvoirs de la convoquer ?

Normalement, le syndic convoque l'AG de sa propre initiative ou à la demande du Conseil syndical ou de 25% des copropriétaires.

En cas d'impossibilité pour le syndic de convoquer, le Président du Conseil syndical peut convoquer l'AG.

En cas d'absence totale de syndic, tout copropriétaire peut convoquer une AG.

Qui peut rédiger l'ordre du jour ?

L'ordre du jour doit être rédigé par le syndic, **en concertation étroite avec le Conseil Syndical**. L'AG doit impérativement voter le budget prévisionnel de l'année à venir et approuver les comptes de l'année passée. Ces derniers doivent avoir été vérifiés par le Conseil Syndical en amont de l'envoi de la convocation de l'AG.

Tous les copropriétaires peuvent ajouter des résolutions à l'ordre du jour. Pour cela, il est nécessaire d'envoyer un courrier recommandé au syndic avec les résolutions proposées et les questions **avant l'envoi de la convocation** (donc au moins 2 mois avant la date habituelle de tenue de l'AG).

Quand doit être envoyée la convocation ?

La convocation doit impérativement être envoyée au moins 21 jours entiers entre le lendemain de la réception de la convocation et la veille de l'AG. Durant ce délai, le syndic doit mettre à la disposition de tous les copropriétaires qui le souhaitent l'ensemble des pièces comptables justificatives afin de pouvoir procéder à d'éventuelles vérifications des comptes.

Déroulement d'une Assemblée Générale

En cas d'absence :

Vous pouvez vous faire représenter par la personne de votre choix en lui cédant votre « pouvoir » (annexé à la convocation de l'AG). Cette dernière pourra donc voter à votre place.

- **Attention :** il n'est pas possible de céder son pouvoir au gardien, au syndic ou toute personne le représentant.

Si le nombre de participants est trop faible, certaines résolutions ne pourront être votées (selon les règles de majorité appliquées) et une nouvelle AG pourra être reconvoquée par le syndic, engageant de nouveaux frais pour la copropriété.

Les règles de majorité en Assemblée Générale :

Majorité de l'article 24 : la majorité simple

C'est la majorité des voix (tantièmes) exprimées des **copropriétaires présents ou représentés** à l'AG.

Majorité de l'article 25 : la majorité absolue

C'est la majorité des voix (tantièmes) de **tous les copropriétaires présents, représentés et absents** (majorité + une voix). Si la décision n'est pas adoptée mais que **le projet a recueilli au moins les tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat**, la même assemblée peut se prononcer immédiatement, à l'occasion d'un nouveau vote à la majorité simple (article 25-1).

Majorité de l'article 26 : la double majorité

C'est la majorité de **tous les copropriétaires (présents, représentés et absents) détenant les deux tiers des voix** (tantièmes). Si la décision n'est pas adoptée, mais qu'elle recueille au moins l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents ou représentés, représentant au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède à un second vote à la majorité absolue.

Unanimité :

Les **décisions les plus importantes requièrent l'unanimité** de tous les copropriétaires (l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés ne suffit pas).

- **Exemple :** une copropriété composée de dix copropriétés représentant 10 000 tantièmes. La **majorité simple** est acquise lorsque le nombre de « Pour » est supérieur au nombre de « Contre ». La décision est adoptée à la **majorité absolue** lorsque le nombre de « Pour » est supérieur à 5 001 tantièmes (10 000/2 + 1 voix). La décision est adoptée à la **double majorité** lorsqu'au moins six copropriétaires détenant 6 667 tantièmes ont voté en faveur de la résolution.

Après l'Assemblée Générale :

Un procès-verbal est rédigé en mettant en avant l'ensemble des résolutions soumises aux votes, les noms des votants, des opposants et abstentionnistes (avec le nombre de tantièmes leur afférant).

Ce PV doit être notifié aux copropriétaires par le syndic dans le mois qui suit l'AG. À réception, les copropriétaires disposent de deux mois pour contester le PV. Sans contestation, les décisions de l'AG deviennent définitives.

Le budget Prévisionnel et les charges de copropriété

L'ensemble des dépenses de la copropriété représentent le budget de fonctionnement qui se traduit en charges courantes.

Chaque copropriétaire participe à l'entretien et au fonctionnement de la copropriété en proportion des tantièmes qu'il possède. Ces charges sont appelées à chaque trimestre et exigibles au premier jour du trimestre.

Quelles sont les charges courantes en copropriété ?

- Eau, électricité ;
- Assurance de l'immeuble ;
- Entretien et travaux ;
- Nettoyage des parties communes ;
- Dépenses liées au personnel d'immeuble ;
- Frais de gestion de la copropriété (honoraires du syndic) et procédures diverses (recouvrement des impayés).

Certaines charges spéciales peuvent être appelées : par exemple, lorsqu'il y a des travaux sur un seul des bâtiments de la copropriété, **si le règlement de copropriété prévoit** que ces travaux soient pris en charge uniquement par les copropriétaires de ce bâtiment.

Entretenir sa copropriété :

L'entretien courant :

Les instances de copropriété doivent s'assurer du bon entretien des équipements communs. Pour cela, des contrats de maintenance doivent être souscrits concernant l'ensemble des équipements de la copropriété (ascenseurs, VMC, entretien des toitures-terrasses, etc.).

Un entretien régulier est nécessaire pour éviter toute dégradation. Pour cela, **le paiement des charges de copropriété, seul levier financier pour payer ces contrats, est primordial.**

Connaitre l'état de sa copropriété, les obligations en matière de diagnostic :

La loi Climat et Résilience en 2021 promulguée le 24 août 2021 oblige les copropriétés à respecter de nouvelles dispositions pour anticiper au mieux leurs besoins en travaux.

- **L'obligation de réaliser un Diagnostic de Performance Energétique (DPE)** afin de faire un état des lieux descriptifs du bâtiment et de la consommation énergétique annuelle et d'établir des recommandations de travaux pour l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

Le DPE est obligatoire pour les copropriétés dont le permis de construire a été déposé à partir du 1^{er} janvier 2013. Le DPE doit être actualisé tous les 10 ans, exception faite lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1^{er} juillet 2021 établi au bâtiment la classe A, B ou C. (art.158 de la loi)

- **La possibilité de réaliser un Diagnostic Technique Global (DTG)** afin d'appréhender l'état général du bâtiment et en particulier les travaux qui seront réalisés dans les prochaines années (de façon urgente, à court, moyen et long terme).

- **L'obligation de réaliser un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)** pour toutes les copropriétés ayant réceptionné des travaux depuis plus de 15 ans. Il devra être actualisé tous les 10 ans. En se basant sur les conclusions du DPE ou du DTG, ce plan pluriannuel détaille la liste des travaux nécessaires pour réaliser des économies d'énergie, une esti-

mation des coûts et un échéancier sur 10 ans pour les travaux. Il vise à garantir la sauvegarde de l'immeuble, l'entretien des parties collectives et des équipements communs.

- En cas de rénovation énergétique, **il est possible de faire des demandes de subventions**. Pour cela, il est conseillé de se rapprocher de l'Espace info Energie².

Pour les copropriétés anciennes d'autres diagnostics sont obligatoires :

- **L'obligation de réaliser un dossier technique amiante des parties communes (DTA)** pour tout immeuble **dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997** et doit être tenu à la disposition des occupants. Ce dossier doit repérer les éventuelles traces d'amiante et la liste des travaux nécessaires pour effectuer le retrait ou le confinement. S'il établit la présence d'amiante, un nouveau contrôle doit être effectué tous les 3 ans sauf si le diagnostiqueur expert estime qu'il y a trop d'amiante et que des travaux doivent impérativement être effectués. Si l'expert préconise d'effectuer des travaux, il y a vote en assemblée, mais si les travaux ne sont pas effectués, la responsabilité civile et pénale du syndicat des copropriétaires peut être engagée.
- **L'obligation de réaliser un diagnostic plomb de copropriété, aussi appelé Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CERP)** pour tout immeuble **dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949**. Si le premier constat de risque d'exposition au plomb est négatif (absence de plomb), il devient valable pendant 30 ans. Cependant, si le constat dévoile un risque, l'expert diagnostiqueur avertira la préfecture et la copropriété sera obligée d'effectuer les travaux nécessaires pour supprimer tout risque. Si les travaux ne sont pas effectués, la responsabilité civile et pénale du syndicat des copropriétaires.

Le fonds travaux :

La mise en œuvre d'un fonds travaux, destiné à anticiper et financer les travaux de la copropriété, doit être mis en place par le syndic. **Lorsque l'assemblée générale a adopté un PPT, le montant de la cotisation annuelle correspondant à minimum 5 % du budget prévisionnel ou 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan.** Le syndic verse le fonds travaux sur un compte bancaire spécifique, différent de celui destiné aux charges courantes.

- La Loi Climat et Résilience rend désormais ce fonds **obligatoire** pour toute copropriété de plus de 10 ans.

- **Exemple :** La copropriété est composée de 200 lots avec un budget annuel de 500 000 €
Si le PPT ne préconise pas de travaux sur les 10 prochaines années : le fonds travaux doit être supérieur ou égal à 5% du budget prévisionnel soit 25 000 € ;
Si le PPT préconise des travaux d'un montant de 200 000 € sur les 10 prochaines années : le fonds travaux doit être supérieur ou égal à 2,5% du montant adopté dans le PPT soit 25 000 € pour la copropriété 01 (et non 5 000 € car le montant est inférieur au budget annuel).

Quelles sont
mes obligations
en tant que
propriétaire
bailleur ?



Depuis 2020, la Ville de Garges a mis en place le permis de louer.

Le permis de louer est un dispositif issu de la loi Alur qui vise à lutter contre le mal-logement en permettant aux communes d'appliquer des mesures de contrôle des biens mis en location. Ce dispositif oblige en effet tout bailleur dont le logement se trouve dans un secteur concerné, soit à faire une déclaration préalable à la mise en location, soit à demander une autorisation de mise en location.

Les sanctions applicables en cas de non-respect :

La personne qui met en location un logement sans demander cette autorisation encourt :

- Une suspension du versement des aides au logement (APL)
- Une amende allant jusqu'à 5 000€

Dans le cadre d'une mise en location en dépit d'une décision de rejet, le propriétaire contrevenant encourt :

- Une amende allant jusqu'à 15 000€
- Une procédure pénale pouvant amener à une amende allant jusqu'à 300 000€

- **Le saviez-vous ?** Depuis janvier 2023, il devient impossible de signer un bail d'habitation si logement est en classe énergétique G avec une consommation égale ou supérieure à 450 kWh/m². Cette interdiction va progressivement être étendue pour s'appliquer aux logements classés en G, F et E.
- Les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 n'étaient valables que jusqu'au 31 décembre 2022. Pour louer ou vendre leurs logements, les propriétaires doivent donc faire réaliser un nouveau DPE.
- Les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 restent valables jusqu'au 31 décembre 2024.



• INTERDICTION DE LOUER :

1^{er} Janvier 2023

Consommation \geq 450 kWh/m² an

1^{er} Janvier 2025

Consommation \geq 420 kWh/m² an

1^{er} Janvier 2028

Consommation \geq 330 kWh/m² an

1^{er} Janvier 2034

Consommation \geq 250 kWh/m² an

Pour plus de renseignements consulter le site internet de la ville à l'adresse suivante :

<https://bit.ly/3sM8BNK>

ou via ce QR Code



La copropriété neuve



Conformément à la loi de 1965, tous les immeubles bâtis ou groupes d'immeubles bâtis sont soumis au statut de la copropriété, qu'ils soient neufs ou anciens. Lorsque vous achetez un immeuble neuf en VEFA (vente en l'état de futur achèvement), il n'existe pas encore de copropriété dans l'immeuble. **C'est lors de l'achèvement de l'immeuble et de la livraison des lots que la copropriété naît.**

Le rôle clé du syndic provisoire dans la mise en copropriété d'un immeuble neuf.

Toute copropriété doit être administrée par un syndic de copropriété. Une copropriété sans syndic est, de fait, illégale. Dès lors, la naissance de la copropriété dans un immeuble neuf implique la nomination du syndic provisoire.

Le syndic provisoire peut être nommé de trois façons différentes :

- Le promoteur rédige le règlement de copropriété et désigne le premier syndic dans une clause spécifique ;
- Les acheteurs autorisent le promoteur à désigner le syndic provisoire : cette clause doit être insérée dans le contrat de vente VEFA ;
- Le promoteur fait figurer le contrat de syndic provisoire au contrat de vente de chaque lot du programme neuf.

Le syndic provisoire est donc nommé par le promoteur immobilier. **La première année d'un immeuble neuf est primordiale.** C'est pourquoi, le syndic provisoire joue un rôle clé. Il a notamment pour missions de s'assurer de la bonne livraison des parties communes, de la levée des réserves, de la mise en route des contrats fournisseurs (fibre optique, électricité, gaz, etc.) et de gérer les différents malheurs du programme neuf.

Dans un délai de maximum 12 mois suivant sa nomination, le syndic provisoire a l'obligation de convoquer une assemblée générale au cours de laquelle sera décidé le renouvellement de son mandat ou la nomination d'un nouveau syndic. En effet, depuis la loi ALUR, la mise en concurrence du syndic provisoire est obligatoire dès la première assemblée générale. À défaut, le mandat du syndic provisoire ne pourra pas être maintenu.

- **Le saviez-vous ?** Entrée en vigueur en mars 2014, la loi ALUR prévoit différentes obligations pour les copropriétés, dont certaines concernent directement les immeubles neufs. On retrouve notamment parmi elles :
 - l'immatriculation des copropriétés au registre national tenu par l'ANAH,
 - la tenue d'une fiche synthétique,
 - la réalisation d'une mise en concurrence du syndic provisoire lors de la première Assemblée Générale,
 - une dérogation temporaire de création du fonds de travaux pour une durée de 5 ans

La première Assemblée Générale de copropriété VEFA (vente en l'état futur d'achèvement)

Outre la nomination du premier syndic de copropriété, c'est lors de la première assemblée générale VEFA que sera élu le conseil syndical. Pour rappel, le conseil syndical assiste le syndic dans sa tâche et contrôle que la gestion de copropriété est la plus transparente possible. Dans le cadre d'un modèle coopératif, c'est le conseil syndical qui gère directement la copropriété. Le président du conseil syndical est alors appelé président-syndic. Par ailleurs, lors de la première assemblée générale VEFA, est voté le budget prévisionnel de la copropriété. C'est le moment également de clôturer les comptes du premier exercice comptable.

Réussir la mise en copropriété d'un immeuble neuf : les deux conseils à suivre

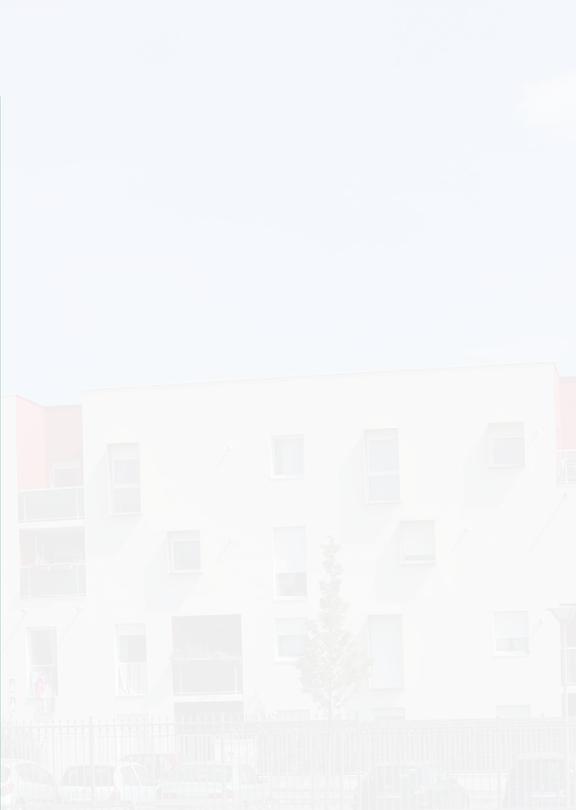
Réussir la mise en copropriété d'un immeuble neuf n'est pas chose aisée. En effet, la plupart des copropriétaires d'un programme neuf sont des primo-accédants. Cela signifie qu'ils n'ont jamais été propriétaires par le passé et ont donc assez peu de connaissances sur la copropriété.

1. S'investir dès le début dans la copropriété :

Il est conseillé tout d'abord de vous investir rapidement dans les sujets de la copropriété. Cela vous permettra tout d'abord de mieux connaître vos nouveaux voisins et votre immeuble mais également de garder un œil sur les futures dépenses à prévoir (fournisseurs, travaux, etc.) Pour ce faire, vous pouvez par exemple rejoindre le conseil syndical de votre immeuble. Les conseillers syndicaux jouent notamment un rôle d'assistance et de contrôle des actions du syndic provisoire. Le conseil syndical est élu lors de la première AG, il est donc conseillé de l'organiser le plus rapidement possible après l'achèvement de l'immeuble.

2. Discuter avec les autres copropriétaires :

La vie en copropriété n'est pas toujours tranquille. Pour désamorcer les conflits et réduire le temps des débats en assemblée générale, il est recommandé de discuter régulièrement avec les autres copropriétaires de votre immeuble. Non seulement cela vous permettra de mieux les connaître mais vous pourrez également recueillir leurs avis sur différents sujets de la copropriété (le changement de syndic, les travaux à prévoir, etc.).



Être

copropriétaire

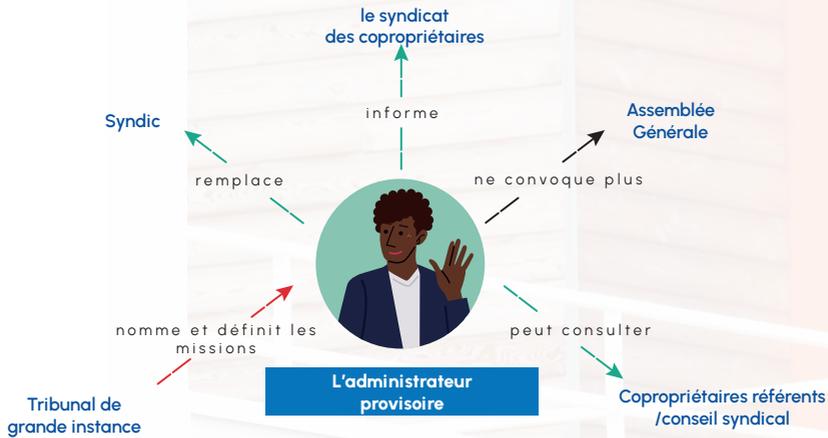
dans une

copropriété sous

administration

provisoire





Nomination et articles

L'administrateur provisoire est mis en place sur les copropriétés en difficulté c'est-à-dire dont l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou dont le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble. L'administrateur est nommé par le Tribunal de Grande Instance. L'administrateur provisoire se substitue au syndic.

Les missions :

Le Tribunal de Grande Instance définit par ordonnance la mission, la durée et les pouvoirs de l'administrateur :

- **Nomination à l'article 47 du décret du 17 mars 1967 si la copropriété est dépourvue de syndic. L'administrateur dispose**

des pouvoirs du syndic. Il doit notamment assurer la gestion comptable et financière du syndicat des copropriétés en attendant la désignation du nouveau syndic en AG.

- **Nomination à l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 si la copropriété est en difficulté financière et/ou de gestion.** L'administrateur doit rétablir un fonctionnement normal et résorber les dettes du syndicat

La tenue des AG sous administrateur provisoire nommé à l'art. 29-1 :

L'administrateur provisoire gère la copropriété sans avoir besoin de faire valider la plupart de ses actes ou décisions par l'AG. Il détient les pouvoirs du syndicat des copropriétaires et donc les pouvoirs de l'Assemblée Générale. Par conséquent, les Assemblées Générales ne sont plus convoquées et l'administrateur provisoire prend

lui-même les décisions nécessaires sous forme de « procès-verbal », qu'il notifie aux copropriétaires pour information.

Il peut ainsi :

- Fixer le budget prévisionnel ;
- Approuver les comptes ;
- Réaliser les travaux d'entretien ;

L'administrateur est obligé de convoquer une AG pour les décisions prises à l'article 26 (a et b) à savoir :

- la vente d'un bien propriété du syndicat des copropriétaires,
- la modification du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

**Le rôle du « conseil syndical »
sous administrateur provisoire
nommé à l'art. 29-1 :**

Le Conseil Syndical ne contrôle plus les comptes et ne prépare plus l'ordre du jour de l'AG. Il peut être seulement consulté et informé.

Certains administrateurs provisoires désignent des copropriétaires « référents » pour assurer un lien dans le suivi de la copropriété. Ils peuvent être sources de proposition pour poursuivre les actions de communication autour de la gestion.



Être copropriétaire dans une ASL*

*Association Syndicale Libre

L'Association Syndicale Libre (ASL) est une entité de droit privé qui s'adresse principalement aux ensembles horizontaux, c'est-à-dire les maisons individuelles organisées en lotissement ou plusieurs bâtiments construits sur un seul et même terrain. Les associations syndicales libres sont soumises à l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et au décret du 3 mai 2006.

- **Le saviez-vous ?** En signant l'acte de vente d'un des biens du lotissement, le propriétaire adhère automatiquement à l'ASL et s'engage à respecter ses statuts.

Un fonctionnement qui est régi par les statuts

Le rôle des statuts

La mission de l'association consiste à gérer les parties communes et à s'assurer que les règles de fonctionnement soient bien respectées par les habitants. Ces règles ne sont pas directement cadrées par la loi : il n'existe aucune disposition précise dans l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004. Ce sont les membres de l'ASL qui fixent les règles, au travers des statuts comme les organes de gouvernance, le rôle de chacun, la répartition des pouvoirs etc.

Les objets de l'ASL :

Les objets de l'ASL peuvent être assez nombreux :

- Gérer les équipements et espaces communs comme des éléments de voirie à l'intérieur du lotissement ou des espaces récréatifs par exemple ;
- Constituer le budget, engager les dépenses et percevoir les charges afférentes ;

- Vérifier que le cahier des charges est bien respecté au sein du lotissement ;
- Réaliser les travaux et ouvrages qui lui incombent ;
- Organiser des assemblées générales et y faire voter les décisions concernant la vie de la collectivité.

Les différents organes de l'ASL

L'ASL est constituée de plusieurs organes : l'assemblée générale, le comité syndical, le président et le directeur et le bureau :

L'assemblée générale des colotis

L'assemblée générale des colotis - ou assemblée des propriétaires - qui se réunit en assemblée générale pour des motifs fondamentaux comme l'engagement de travaux dans le lotissement, la définition du montant maximal des emprunts pouvant être contractés par l'ASL ou encore une modification dans les statuts. C'est aussi elle qui élit les membres du syndicat et leurs suppléants.

Les statuts régissent le fonctionnement de cette assemblée. Ils fixent notamment les modalités de convocation et de réunion, leur périodicité ou encore le quorum nécessaire pour la validité des décisions.

Une assemblée générale ordinaire est tenue une fois par an. Elle a pour rôle d'approuver les comptes de l'année précédente, de voter le budget prévisionnel et de statuer sur les différents dossiers concernant l'environnement commun.

Une assemblée générale extraordinaire peut avoir lieu en cours d'année pour traiter les af-

fares urgentes comme des travaux d'urgence sur une partie commune ou un équipement collectif.

Le comité syndical ou syndicat

Ce comité syndical, ou syndicat, est élu par l'assemblée générale des propriétaires. Les conditions d'élection et d'éligibilité sont fixées dans les statuts de l'ASL. Les membres font obligatoirement partie de l'assemblée générale des colotis.

Le président

Les modalités d'élection du président de l'ASL sont organisées par les statuts. Il est élu par le comité syndical. Si le président manque à ses obligations - telles que précisées dans les statuts - il peut être révoqué. Un vice-président est également élu pour le remplacer s'il est absent ou empêché d'exercer sa fonction pour quelque raison que ce soit.

Ses fonctions sont multiples :

- Il convoque les réunions et l'assemblée générale des colotis et du syndicat et les préside ;
- Il est le représentant légal de l'ASL ;
- Il établit un rapport sur l'activité de l'ASL et sa situation financière.

Être
copropriétaire
à Garges-lès-
Gonesse



33% du parc de logements de la Ville de Garges-lès-Gonesse est constitué de copropriétés privées. Face à l'ampleur du nombre de logements concernés et des problématiques rencontrées par les copropriétaires, la Ville a mis en place plusieurs outils d'accompagnement à votre disposition :

Les permanences de l'ADIL 95 :

Deux fois par semaine, l'Association Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), tient une permanence à la Maison de Justice et du Droit pour vous accompagner dans vos démarches juridiques et répondre à toutes vos questions. L'ADIL 95 propose également une permanence par mois dédiée aux expulsions locatives.

- Où ça ?
Maison de Justice et du Droit
37 rue du Tiers Pot
95 140 Garges-lès-Gonesse
- Quand ça ?
Tous les lundis et jeudis
de 13h30 à 17h sur RDV au 01 30 11 20

L'espace info Energie :

Animé par l'association sarcelloise Inven'terre, l'espace info énergie est une permanence mensuelle effectuée en mairie, durant laquelle vous pouvez bénéficier d'un accompagnement complet à l'élaboration de votre projet de rénovation énergétique. **Que ce soit pour votre logement ou votre copropriété, l'association vous propose différentes missions complémentaires :**

- Visite de diagnostic et définition des besoins
- Réalisation du bilan énergétique de votre logement/copropriété et préconisation travaux
- Montage d'un plan travaux
- Accompagnement dans le choix des entreprises
- Accompagnement dans le choix des devis et montage des dossiers de financement

L'association propose également :

- Ateliers et animations de sensibilisation à

la maîtrise de l'énergie et la lutte contre les gaspillages d'énergie et d'eau ;

- Visites thermiques, dans le cadre de la Semaine de la Thermographie, avec une caméra infrarouge pour détecter d'éventuels problèmes de déperdition de chaleur dans votre logement.
- Où ça ?
Hôtel de Ville de Garges-lès-Gonesse
8 place de l'Hôtel de Ville
95 140 Garges-lès-Gonesse
- Quand ça ?
Un jeudi par mois, de 13h à 18h sur RDV à l'accueil de la DGA Aménagement, Développement et Habitat au 01 34 53 32 47

Le Club des Copropriétaires :

Mis en place par la Ville de Garges-lès-Gonesse et sur inscription, l'adhésion au club des copropriétaires est gratuite et sans engagement. Cela vous permet de bénéficier d'invitations à des formations gratuites sur le fonctionnement des copropriétés ainsi que d'autres thématiques s'adressant aux copropriétaires et de recevoir toutes les informations sur les dispositifs mis en œuvre par la Ville.

- Comment s'inscrire ?
Rendez-vous sur le site internet de la Ville à l'adresse suivante : <https://www.villedegarges.fr/actualites/le-club-des-coproprietaires-2023>. Vous y trouverez le formulaire d'inscription.
- Vous n'arrivez pas à vous inscrire ? N'hésitez pas à contacter votre référent copropriété à la Ville (contact en dernière page)

Le Salon des Copropriétés :

Mis en place par la Ville de Garges-lès-Gonesse, le Salon des Copropriétés est organisé chaque année afin de vous présenter toutes les ressources mises à disposition par la Ville et ses partenaires à travers des stands, formations et animations. Vous y serez conseillé et informé sur différentes thématiques en lien avec les copropriétés.



Votre référent copropriété à la Ville

Pour toutes questions ou informations supplémentaires, merci de contacter le service Habitat de la Mairie de Garges-lès-Gonesse :

- **Par courrier :**

Mairie de Garges-lès-Gonesse
Direction de l'Habitat et du Logement
Service Habitat
8, place de l'Hôtel de Ville
95140 GARGES-LÈS-GONESSE

- **Par e-mail :**

habitat@villedegarges.com

- **Par téléphone :**

01 80 11 14 60