



GUIDE DU COPROPRIÉTAIRE

Comprendre le fonctionnement de ma copropriété
Connaître mes droits et mes devoirs

Mai 2025

SOMMAIRE

Édito	3
Qu'est-ce qu'une copropriété ?	4
Qui fait fonctionner ma copropriété ?	6
L'Assemblée Générale : à quoi ça sert ?	9
Les étapes d'une Assemblée Générale	10
Les charges en copropriétés : qui paie quoi et pour quoi faire ?	12
Comment bien entretenir mon immeuble ?	14
Ma copropriété présente des difficultés ou des dysfonctionnements	17
Lexique*	20
Contacts utiles	23

Ce guide a été réalisé par la Métropole Aix-Marseille-Provence, en collaboration avec l'ADIL 13, AF Copro, ANCC, CDC Habitat, Chambre des Notaires des Bouches-du-Rhône, Citémétrie, FNAIM Aix-Marseille-Provence, SYNDEC, Urbanis, UNIS Marseille-Provence-Corse et UNPI.

Retrouvez toutes les coordonnées de ces partenaires en fin de document.

ÉDITO

La Métropole agit pour transformer et moderniser notre territoire au travers de grands projets.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) métropolitain, qui vise à organiser l'aménagement du territoire jusqu'en 2040, sera bientôt adopté. Il est guidé par les défis écologiques, économiques et sociétaux de demain et oriente l'avenir de notre cadre de vie.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est également là. Il permet d'identifier les besoins du territoire et de guider l'action de la Métropole et de ses partenaires en matière d'habitat pour les six prochaines années. Il doit permettre à chacun un accès à un logement digne et de qualité sur notre territoire. Des documents stratégiques découlent de nombreuses actions opérationnelles et concrètes pour agir au plus près des habitants. C'est par exemple le rôle des Maisons métropolitaines de l'habitat qui s'implantent petit à petit sur notre territoire : des guichets uniques pour faciliter vos démarches, vous informer et vous conseiller. Ce « guide du copropriétaire » est un outil d'information et de simplification, il est fait pour vous.

Accompagner durablement le parc de logements existant est un enjeu central du Programme Local de l'Habitat métropolitain. Il doit permettre à la fois de répondre aux objectifs de sobriété foncière et d'optimisation des ressources et d'accompagner la requalification de patrimoine bâti en anticipant sa dégradation. Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence, il s'agit de renforcer les actions préventives sur le parc de logements fragiles ou en voie de dégradation, accompagner les copropriétés fragiles et anticiper les difficultés, mettre en place une boîte à outils au service des habitants.

Car cela ne pourra se faire sans vous, propriétaires et copropriétaires, et la Métropole Aix-Marseille-Provence est présente pour vous accompagner dans la gestion et la rénovation de votre logement.

Pour tous les copropriétaires, ce guide a pour objectif de vous donner quelques points de repères pour bien comprendre le fonctionnement de votre copropriété et quels sont vos droits et obligations en tant que copropriétaire : qu'est-ce qu'une copropriété ?, comment fonctionne-t-elle ?, comment bien l'entretenir ?, que faire en cas de difficultés dans sa gestion ?

Vous pouvez vous rapprocher des organismes indiqués en fin de livret pour obtenir des informations sur les éléments que nous vous présentons ici. Les Maisons métropolitaines de l'habitat et le numéro unique de la rénovation sont à votre disposition pour vous informer et vous accompagner.



Martine Vassal
Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence.
Présidente du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône.
Première vice-présidente de Départements de France.



David Ytier
Vice-président délégué au Logement, à l'Habitat, à la Lutte contre l'habitat indigne.

QU'EST-CE QU'UNE COPROPRIÉTÉ ?

Une copropriété* est l'organisation juridique d'un ou plusieurs immeubles dont la propriété des espaces collectifs est répartie entre plusieurs personnes.



Chaque copropriétaire possède un (ou plusieurs) lot(s)* qui comporte une partie privative et une quote-part des **parties communes***.

Une copropriété est constituée de :

- **Lots privatifs** (appartements, garages, caves, etc.)
- **Parties communes*** : toutes les parties de l'immeuble partagées par tous les résidents (cages d'escaliers, halls, couloirs, ascenseurs, murs extérieurs et structure de l'immeuble, réseaux d'eau et d'électricité, toiture, etc.).

Deux particularités à noter :

Parties communes spéciales* : affectées à l'usage ou à l'utilité de certains copropriétaires (ex. : un bâtiment dans un ensemble résidentiel qui en comporte plusieurs, etc.)

Parties communes à jouissance exclusive* : réservées à l'usage d'un seul copropriétaire tout en restant la propriété de tous les copropriétaires (jardin en rez de chaussée, balcon, terrasse, etc.).

LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ*

Ce document obligatoire est très important. Il organise le fonctionnement de la copropriété et ses règles de vie spécifiques. Il décrit les parties communes, les parties privatives (état descriptif de division*) et les activités autorisées dans l'immeuble. Il est annexé à votre acte de vente et doit être conservé sans limite de durée.

QU'EST-CE QUI M'APPARTIENT ?

En tant que copropriétaire, vous possédez des parties privatives (votre appartement et ses annexes), ainsi qu'une quote-part des parties communes. La proportion de parties communes que vous possédez figure dans le règlement de copropriété et correspond à vos tantièmes de copropriété.

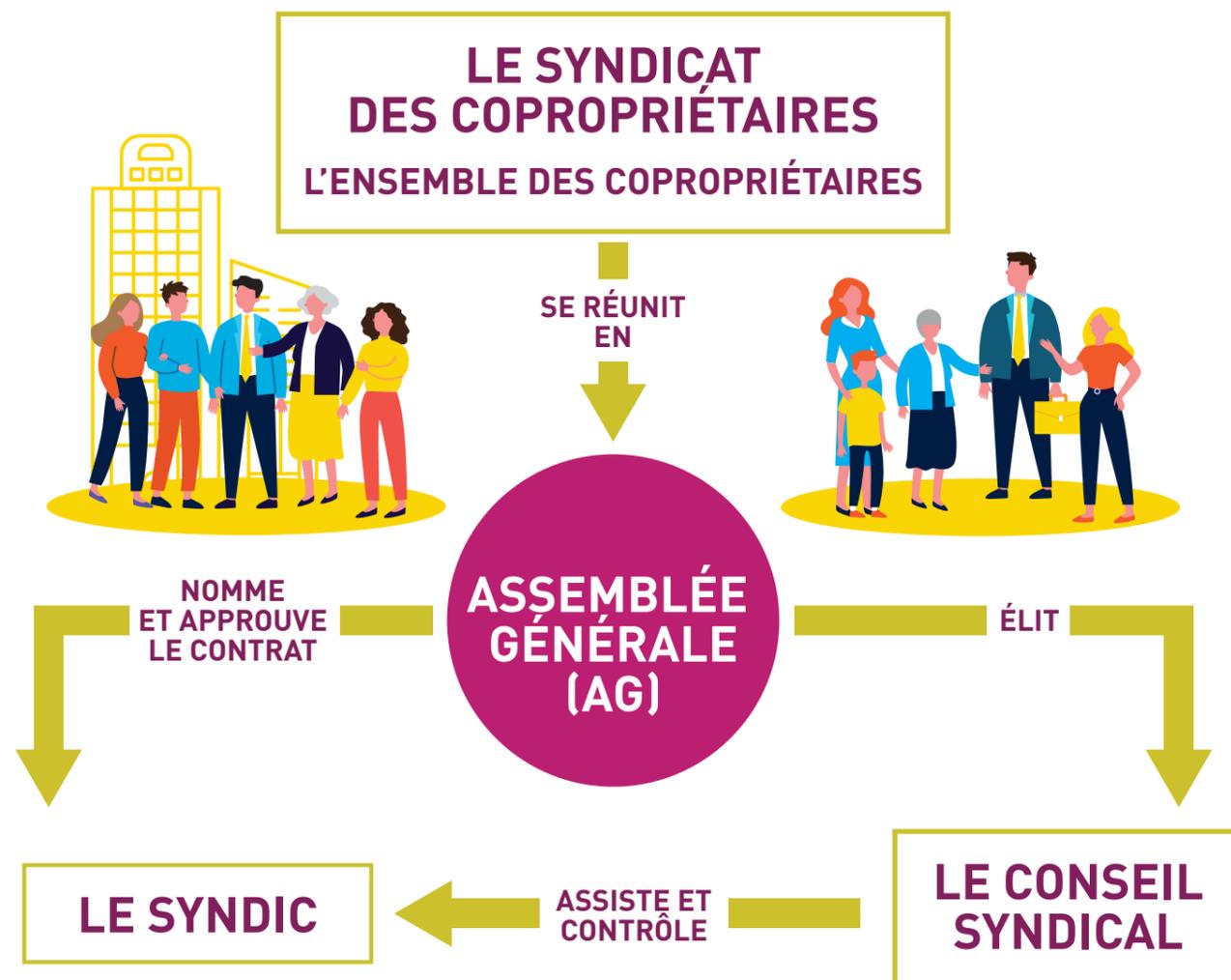
Ces **quotes-parts, appelées tantièmes* ou parfois millièmes** correspondent à la part de copropriété possédée par chacun des copropriétaires. Les tantièmes permettent de définir la participation de chaque propriétaire lors de l'assemblée générale et de répartir le montant des charges liées aux parties communes de l'immeuble.

QUELLE DIFFÉRENCE AVEC UN LOCATAIRE ?

À la différence d'un locataire, vous êtes redevable de l'ensemble des charges de copropriété relatives à votre lot, de la même manière que votre prêt immobilier, vos impôts et taxes et vos autres charges liées à votre logement.

QUI FAIT FONCTIONNER MA COPROPRIÉTÉ ?

Une copropriété se compose de 3 organes de gestion dont les rôles se complètent :



LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES*

Le syndicat des copropriétaires regroupe l'ensemble des copropriétaires.

En achetant un lot dans une copropriété, vous faites automatiquement partie du syndicat des copropriétaires, qui se réunit chaque année en assemblée générale (AG - voir partie 3).

Le syndicat des copropriétaires est une personne morale, c'est à dire qu'il a des droits (prise de décisions en AG, action en justice, ...) mais aussi des devoirs ! Il doit veiller à l'entretien et au bon fonctionnement de la copropriété. Cela signifie que chaque copropriétaire est responsable du bon entretien de la copropriété.

Comment m'impliquer dans ma copropriété ?

En tant que propriétaire, vous avez le devoir de participer aux assemblées générales. Si vous ne pouvez pas être présent, il est primordial de donner votre pouvoir à une personne tierce pour prendre part aux décisions. Vous pouvez aussi voter par correspondance.

Et pour m'impliquer davantage ?

Vous pouvez vous rapprocher du conseil syndical ou vous présenter lors de l'assemblée générale pour faire partie du conseil syndical.

LE SYNDIC*

Le syndic est le gestionnaire de la copropriété qu'il représente vis-à-vis des tiers. Il administre et entretient l'immeuble, en veillant à appliquer et faire appliquer le règlement de copropriété et les décisions prises en assemblées générales. Lorsqu'il s'agit d'un syndic professionnel, son mandat fait l'objet d'un contrat-type dont le contenu est réglementé, définissant ses missions et sa rémunération. Ce contrat est conclu pour une durée de 1 à 3 ans renouvelable.

Ses missions principales concernent :

- La tenue et la convocation des AG ;
- La tenue des comptes ;
- La mise en œuvre des actions pour lesquelles il est missionné (établissement de devis, de contrats, pilotage de prestations, ...).

Chaque copropriété doit avoir un syndic professionnel ou bénévole, élu par l'assemblée générale.

Le syndic professionnel bénéficie d'une assurance responsabilité civile en cas de faute dans sa gestion. Cette assurance est fortement conseillée pour un syndic bénévole car sa responsabilité peut être engagée au même titre que celle d'un professionnel.

Syndic bénévole ou syndic professionnel ?

Un syndic professionnel détient une carte professionnelle attestant qu'il dispose des garanties obligatoires (garantie financière et assurance). Un syndic bénévole est un des copropriétaires de la copropriété qui propose d'en assurer la gestion. Il est élu en assemblée générale.

Le syndic bénévole doit effectuer les mêmes missions qu'un syndic professionnel. Attention donc : ce rôle demande du temps, de l'investissement, et de solides connaissances dans la gestion d'une copropriété, surtout si elle comporte de nombreux lots et des complexités juridiques.

Et le syndicat coopératif ? Dans ce cas de figure, le conseil syndical, élit en son sein le syndic qui sera également président de droit du conseil syndical. On parle alors de « président-syndic ».

À savoir ! Des plateformes d'assistance démarchent activement les copropriétés. Ce sont des centres de ressources mais elles ne gèrent pas la copropriété ! S'appuyer sur ces prestataires de services demandera donc toujours un fort investissement de la part du syndic bénévole ou du Conseil Syndical, et particulièrement du président-syndic, nonobstant la responsabilité civile ou pénale qui en découle.

LE CONSEIL SYNDICAL*

Le conseil syndical est un organe essentiel au bon fonctionnement de la copropriété. Son rôle est d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

Pour cela, il a accès à l'ensemble des documents relatifs à la gestion de la copropriété. Ses missions principales concernent :

- Le lien avec les copropriétaires et le lien avec le syndic : le conseil syndical doit "contrôler" et assister le syndic et faire remonter les doléances des copropriétaires ;
- La préparation des assemblées générales en lien avec le syndic ;
- La mise en œuvre de certaines missions confiées par les copropriétaires.

Tout copropriétaire peut faire partie du conseil syndical, ce rôle n'exige pas de compétences particulières.

Ses membres sont élus en assemblée générale pour une durée de 1 à 3 ans renouvelable. Les copropriétaires faisant partie du conseil syndical ne sont pas rémunérés. Chaque conseil syndical s'organise comme il le souhaite, sauf si son organisation est précisée dans le règlement de copropriété ou en AG.

Le conseil syndical doit obligatoirement élire un/e président/e, qui convoque et anime le conseil syndical. Le président peut également être à l'initiative de la convocation d'une AG ou engager une action en justice contre l'ancien syndic de la copropriété.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE : À QUOI ÇA SERT ?

Moment clef dans la vie de la copropriété, c'est là que les copropriétaires prennent ensemble les décisions importantes, notamment en ce qui concerne l'entretien et l'amélioration de l'immeuble.

L'AG doit avoir lieu au moins une fois par an dans les 6 mois suivant la clôture des comptes annuels. L'AG sert à valider les comptes, les dépenses, les budgets, à désigner le syndic ainsi que les membres du conseil syndical, à prendre toutes les décisions liées à l'organisation, à la gestion et aux travaux dans la copropriété.

Votre participation à l'assemblée générale est très importante : c'est ici que vous donnez votre avis et participez aux décisions qui vous touchent dans votre vie quotidienne. Vous êtes ainsi au courant de tout ce qui concerne la copropriété. Votre présence est essentielle car certaines propositions de vote ne peuvent être adoptées que grâce à un nombre suffisant de voix.



LES ÉTAPES D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

1

PRÉPARATION DE L'ORDRE DU JOUR AVEC LE CONSEIL SYNDICAL ET LE SYNDIC

Tout copropriétaire peut demander au syndic de faire figurer des questions à l'ordre du jour avant l'envoi de la convocation. Seules les questions inscrites à l'ordre du jour peuvent faire l'objet d'un vote.

2 CONVOCATION

La convocation regroupe l'ordre du jour et les documents nécessaires à la prise de décisions des divers points à voter, proposés sous forme de résolutions* :

- État des comptes et budget prévisionnel (annexes comptables)
- Approbation du contrat de syndic lorsqu'il arrive à échéance
- Devis pour les travaux (si nécessaire).

🕒 21 jours avant la tenue de l'assemblée générale

3

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Chaque copropriétaire signe la feuille de présence. Vous votez à main levée les points portés à l'ordre du jour de la convocation. Votre voix est proportionnelle aux tantièmes de copropriété que vous détenez et les règles de majorité* peuvent varier en fonction de la résolution proposée.

La séance se déroule sur 2 à 3 heures et comprend :

• ÉLECTION

Président qui anime l'AG.

Secrétaire qui rédige le compte-rendu.

Un ou plusieurs scrutateurs qui contrôlent les votes.

Vous pouvez librement postuler à l'une de ces fonctions.

- **APPROBATION DES COMPTES**
- **BUDGET PRÉVISIONNEL**
- **DÉSIGNATION DU SYNDIC ET DU CONSEIL SYNDICAL**
- **AUTRES RÉOLUTIONS**



4

🕒 30 jours après la tenue de l'AG

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Il regroupe l'ensemble des informations et des décisions prises en AG et doit être diffusé par le syndic dans un délai d'un mois.

La diffusion et la notification s'effectuent par envoi simple, excepté pour les copropriétaires «défaillants», c'est-à-dire absents et non représentés, ou bien «opposants» (ceux qui ont voté dans le sens contraire de certaines résolutions) qui le recevront par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie dématérialisée. Les copropriétaires opposants ou absents ont alors la possibilité de contester l'assemblée générale, le recours pour ce faire étant engagé devant le tribunal judiciaire dans un délai de 2 mois à compter de la réception du procès verbal d'assemblée générale.



5

MISE EN APPLICATION DES DÉCISIONS



Je ne peux pas venir à l'AG : que faire ?

Il est possible de voter par correspondance en remplissant le formulaire joint à la convocation. Ce document doit être renvoyé au syndic - avec l'ensemble des intentions de vote - qui doit l'avoir reçu au moins trois jours francs avant la tenue de l'AG.

Vous pouvez également vous faire représenter par une personne de votre choix (sauf le syndic ou le gardien) en lui confiant le « pouvoir » de voter à votre place.

Cette autorisation écrite et signée doit être remise en début de séance au président de l'AG. Une personne ne peut pas avoir plus de 3 pouvoirs sauf si cela représente moins de 10% des voix.

LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ : QUI PAIE QUOI ET POUR QUOI FAIRE ?

QUI PAIE QUOI ?

En devenant copropriétaire vous devez payer des charges courantes issues du budget voté en assemblée générale, des dépenses exceptionnelles votées en AG (travaux, diagnostics...).

Le paiement des charges est obligatoire et nécessaire au bon fonctionnement de la copropriété. Tous les copropriétaires sans exception doivent impérativement y contribuer.

Les charges courantes sont les dépenses que doivent payer collectivement l'ensemble des copropriétaires pour garantir le fonctionnement de la copropriété. Il existe deux grandes catégories de charges :



Les charges générales qui correspondent à l'administration, la conservation et l'entretien des parties communes (ex : honoraires de syndic, nettoyage et éclairage des espaces communs, frais de tenue des AG, etc.). Tous les copropriétaires doivent les acquitter.)



Les charges spéciales, qui concernent les services collectifs et les équipements communs. Elles sont dues en fonction de leur utilité pour chaque lot (ex. : charges d'ascenseur, vide ordures, chaudière collective...)

Pour les charges spéciales, un exemple : vous êtes propriétaire d'un logement en rez-de-chaussée ? Vous n'avez donc pas à supporter les frais d'un ascenseur ! Par contre, si vous habitez au 2^e étage, même si vous n'empruntez pas l'ascenseur, vous ne pouvez pas vous y soustraire.

POUR QUOI FAIRE ?

La copropriété fonctionne grâce au paiement des charges chaque trimestre par les copropriétaires, suite aux appels de fonds* envoyés par votre syndic.

Des appels de fonds peuvent aussi concerner le paiement des travaux votés en assemblée générale. La participation de chaque copropriétaire se fait à hauteur de la quote-part des charges relatives aux lots détenus.

QUE SE PASSE-T-IL SI JE NE PAIE PAS MES CHARGES ?

Le non-paiement de vos charges nuit au bon fonctionnement de la copropriété !

Le syndic veille au recouvrement des dettes de charges de copropriété. Ainsi, à défaut de paiement des charges, le syndic peut

engager des procédures à l'encontre des copropriétaires en impayés (relances par recommandé, passage d'un huissier, mise en demeure...) pouvant aller jusqu'à la saisie immobilière du bien et sa mise aux enchères publiques.

1



LETTRE DE RÉCLAMATION

envoyée par le syndic **à vos frais** (c'est une « mise en demeure »), puis relance si vous ne payez toujours pas.

2



Au bout de **30 JOURS** le syndic peut vous réclamer la totalité des sommes dues et à venir pour l'année en cours.

3



PAIEMENT FORCÉ

Soit vos biens peuvent être saisis par huissier (voiture, mobilier, compte bancaire...),
Soit votre logement est saisi en vu de sa vente.

CONSEIL UTILE

En cas de difficulté de paiement des charges, vous avez tout intérêt à vous manifester auprès du syndic pour montrer votre bonne foi, obtenir des délais de paiement et limiter les frais de procédure.

JE SUIS PROPRIÉTAIRE BAILLEUR : QUELLES SONT LES CHARGES QUE JE PEUX

RÉCUPÉRER AUPRÈS DE MON LOCATAIRE ?

Les charges locatives (ou charges récupérables) sont des dépenses payées par le propriétaire mais dont il peut demander le remboursement à son locataire.

Si le logement dont vous êtes propriétaire est loué, le locataire paie chaque mois ou trimestre une provision de charges, en plus du loyer. Vous devez régulariser cette provision chaque année en tenant compte des dépenses réelles fournies par le syndic.

Le locataire doit payer les charges récupérables définies par décret et correspondant aux catégories suivantes :

- **Les frais liés au service du logement et à l'usage de l'immeuble** (ex : consommation d'eau ou d'électricité, chauffage collectif, etc.)
- **Les frais d'entretien courant et les petites réparations** des parties communes de l'immeuble
- **Les taxes locatives** (ex : taxe d'enlèvement d'ordure ménagère, redevance d'assainissement, etc.). Toutes les autres charges ne peuvent pas être récupérées par le propriétaire auprès du locataire.

COMMENT BIEN ENTREtenir MON IMMEUBLE ?

L'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES

En tant que propriétaire, l'entretien de vos parties privatives vous revient car vous en avez l'usage exclusif.

Bon à savoir : tous travaux réalisés en parties privatives par un copropriétaire doivent, s'ils impactent les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur, obtenir l'autorisation préalable de l'assemblée générale.

Rapprochez-vous de votre syndic au moindre doute car votre responsabilité pourrait être retenue si les travaux réalisés venaient à dégrader les parties communes (ex., plancher fissuré suite à la suppression d'une cloison).

L'ENTRETIEN COURANT DES PARTIES COMMUNES

En tant que copropriétaire, vous êtes responsable solidairement avec les autres copropriétaires de l'entretien et du bon état des espaces et équipements communs.

L'investissement de tous, locataires ou propriétaires, contribue à faire de la copropriété un cadre de vie agréable ! Vivre dans une copropriété oblige à partager les parties communes avec d'autres habitants, pour cela quelques règles élémentaires sont à respecter :

- Éviter les nuisances de toute sorte : sonores, olfactives, visuelles, etc.
- Respecter la propreté des parties communes et le bon fonctionnement des équipements (interphone, ascenseur, éclairage, etc.),
- Respecter l'organisation du stationnement et de la gestion des déchets,
- Prévenir le syndic ou les membres du conseil syndical de tout dysfonctionnement dans les espaces communs, etc.

Meubles ou objets encombrants : adoptez le bon réflexe !

Les encombrants n'ont pas leur place au sein de votre copropriété, ni dans les parties communes, ni sur les espaces extérieurs. En plus de gêner les usagers de la copropriété, ces encombrants peuvent représenter un danger supplémentaire en cas d'incendie par exemple.

Pour vous débarrasser d'encombrants sur le territoire de la métropole Aix-Marseille-Provence, vous pouvez contacter le 0 800 94 94 08* : la prise en charge des objets encombrants devant votre domicile est gratuite sur rendez-vous ! En tant que particulier, vous pouvez aussi vous rendre dans une déchèterie.



Comment financer les travaux ?

La constitution d'un **fonds de travaux*** est obligatoire pour les copropriétés de plus de 10 ans. Le montant de la cotisation annuelle est voté en assemblée générale, il équivaut à au moins 5% du montant du budget prévisionnel de la copropriété. Le fonds de travaux permet d'aider les copropriétaires à assumer les travaux votés en assemblée générale, les travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'élaboration du PPT, etc.

Les sommes versées dans le fonds de travaux ne peuvent pas être récupérées par un copropriétaire qui vend son bien.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Le carnet d'entretien est un document obligatoire en copropriété, tenu à jour par le syndic et mis à disposition des copropriétaires. Le carnet d'entretien doit mentionner notamment l'historique des travaux menés dans la copropriété et les références des contrats d'assurance et de maintenance souscrits par le syndicat des copropriétaires (Ex : ascenseur, plomberie, extincteurs...).

Le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) permet de mettre en place un échéancier de travaux sur 10 ans destiné à sauvegarder le bâti et à son bon entretien.

Si un **Diagnostic Technique Global (DTG)*** a été réalisé et ne fait apparaître aucun besoin en travaux dans les 10 ans suivant son élaboration, la mise en place d'un PPT n'est pas obligatoire.



Rénovation et adaptation de votre logement : des aides existent

Pour accompagner les copropriétaires et propriétaires dans leurs projets de travaux de rénovation, la Métropole propose un numéro unique d'accueil et d'orientation :

Allo Rénov'Métropole : 04 88 60 21 06 (prix d'un appel local).
Du lundi au vendredi, de 9h à 12h30 et de 14h à 17h30.



Ce service permet à toute personne désirant entreprendre des travaux de rénovation d'être informée, conseillée et accompagnée gratuitement et en toute neutralité : informations sur les aides financières, juridiques, et techniques, aide à la lecture de devis, aide aux choix de professionnels référencés RGE, etc.

Pour en savoir plus sur le dispositif :



Verdissement des copropriétés : bénéficiez d'une aide

Dans le cadre de son Plan climat, la Métropole soutient financièrement le verdissement des copropriétés, en particulier celles situées dans les zones de surchauffe. L'aide concerne les travaux d'amélioration du confort thermique, de la gestion des eaux pluviales et plus globalement de l'attractivité résidentielle.

Tous les détails sur ampmetropole.fr

MA COPROPRIÉTÉ PRÉSENTE DES DIFFICULTÉS OU DES DYSFONCTIONNEMENTS

1/ MA COPROPRIÉTÉ N'A PAS DE SYNDIC

Plusieurs situations peuvent amener une copropriété à être dépourvue de syndic : défaut d'accord entre copropriétaires, empêchement du syndic élu ou non renouvellement du syndic en place. Or, la loi du 10 juillet 1965 impose la nomination d'un syndic dans une copropriété. Que faire ?

Tout copropriétaire peut décider de convoquer une assemblée générale pour faire désigner un syndic professionnel ou bénévole.

En dernier recours, il est possible de saisir le Tribunal judiciaire par l'intermédiaire d'un avocat pour la désignation d'un syndic judiciaire ou d'un administrateur provisoire (articles 46 ou 47 du décret du 17 mars 1967).

2/ MA COPROPRIÉTÉ DISPOSE D'UN SYNDIC MAIS SA GESTION ET/OU SON FONCTIONNEMENT NE SONT PAS SATISFAISANTS

Le conseil syndical ou tout copropriétaire peut envoyer une demande de mise à l'ordre du jour d'une résolution de changement de syndic à la prochaine assemblée générale par lettre recommandée avec accusé de réception. 2 cas de figure peuvent se présenter :

La révocation du syndic en cours de mandat : le contrat du syndic peut être résilié par un vote en AG, en cas d'inexécution grave de sa mission et sur demande du conseil syndical.

Le changement de syndic en fin de mandat : en amont de l'AG appelée à élire le futur syndic, le conseil syndical doit procéder à une mise en concurrence et présenter à l'ordre du jour les candidatures qui seront soumises au vote.



3/ MA COPROPRIÉTÉ EST POURVUE D'UN SYNDIC MAIS ELLE PRÉSENTE DES FRAGILITÉS

Il existe une procédure d'alerte visant à la désignation d'un mandataire ad-hoc pour les copropriétés avec des fragilités identifiées à la date de clôture des comptes (articles 29-1 A,B et C de la loi du 10 juillet 1965). Cette procédure vise à accompagner le syndic en place à analyser sa situation et à trouver des solutions de redressement. Elle peut être déclenchée si les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles (ou 15% dans les copropriétés de plus de 200 lots).

Le mandataire ad hoc doit établir un rapport dans un délai de trois mois identifiant l'origine des problèmes et les préconisations pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et assurer la sécurité des occupants.

4/ MA COPROPRIÉTÉ GÉRÉE PAR UN SYNDIC EST EN DIFFICULTÉ

Un **administrateur provisoire** peut être nommé par le Tribunal si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble (art 29-1 de la loi du 10 juillet 1965). Il se substitue au syndic et exerce les pouvoirs de l'assemblée générale et du conseil syndical. Le but de cette procédure est de rétablir le fonctionnement normal de la copropriété.

5/ MA COPROPRIÉTÉ EST DANS UNE SITUATION DE DIFFICULTÉ EXTRÊME

L'état de carence caractérise les situations dans lesquelles le syndicat des copropriétaires d'un immeuble rencontre des difficultés financières ou de gestion telles qu'il ne peut plus assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité des occupants. Cette procédure est régie par les articles L. 615-6 à L. 615-8 du code de la construction et de l'habitation et peut aboutir à l'expropriation de l'immeuble.

Le président du tribunal judiciaire désigne alors un expert chargé de constater l'importance du déséquilibre financier du syndicat ainsi que la nature et l'importance des travaux à mettre en œuvre. Si la déclaration de carence est prononcée à l'issue de l'expertise, l'expropriation peut être poursuivie par les pouvoirs publics ou un opérateur mandaté.

Pour toutes les situations 1 à 5 :

Vous pouvez être accompagnés dans votre démarche. Voir les contacts utiles.

Pour les situations 3 - 4 - 5 :

Vous pouvez saisir le tribunal seul ou avec d'autres copropriétaires représentant ensemble au moins 15% des voix du syndicat. Le syndic ou les autorités compétentes peuvent aussi saisir le tribunal.

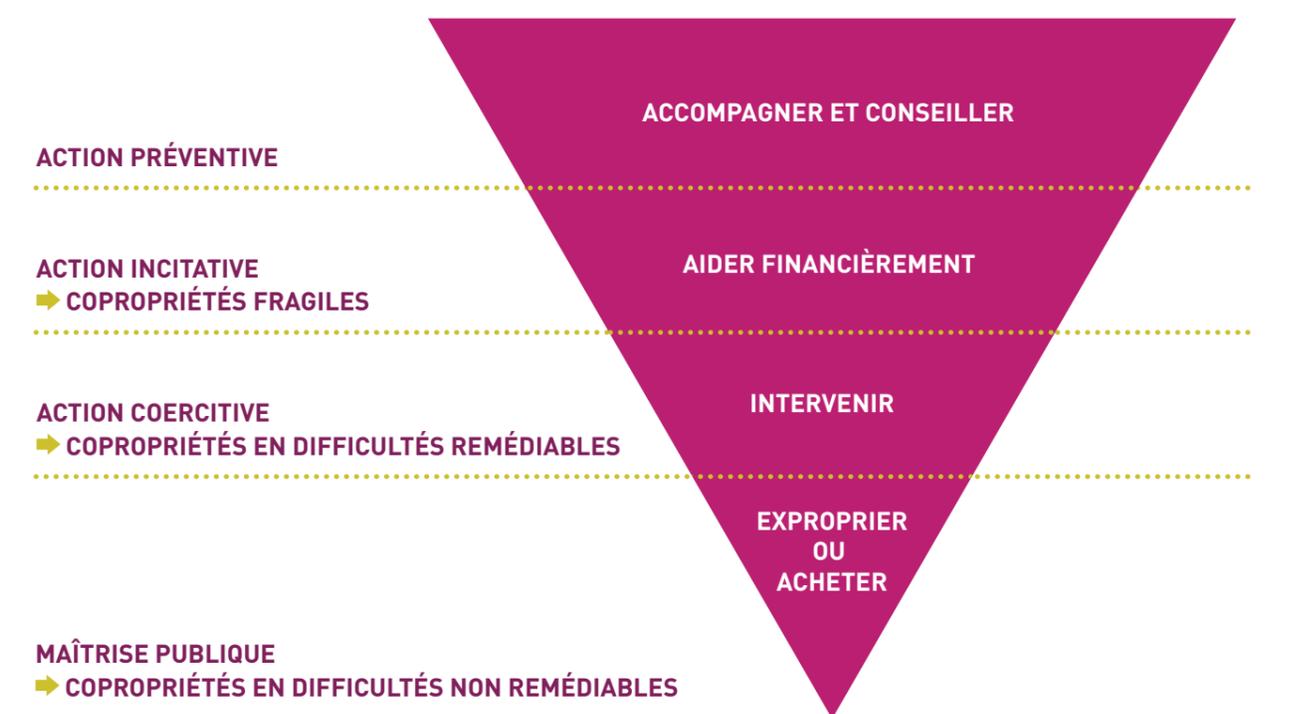
DES DISPOSITIFS PUBLICS POUR AIDER LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES

OU EN DIFFICULTÉ

Une palette de dispositifs progressifs peuvent être mis en œuvre à l'initiative des pouvoirs publics en concertation avec l'ensemble des acteurs du territoire pour accompagner les copropriétés fragiles et dégradées :

- Un dispositif d'observation et de veille des copropriétés piloté par la Métropole en collaboration avec les agences d'urbanisme ;
- Des expertises financières, sociales, juridiques et techniques, ainsi que de l'ingénierie pré-opérationnelle et de mise en œuvre (diagnostics, ...) : diagnostics « flash » de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) et études-expertises de la Métropole ;
- Le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)* ;
- Des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) à volet copropriétés dégradées ou renouvellement urbain ;
- Des Plans de Sauvegarde, dont la mise en élaboration est lancée par le Préfet, et dont peuvent relever de grandes copropriétés* en raison de leur état de dégradation avéré. Ils permettent un accompagnement renforcé des syndics et syndicats incluant des expertises et des aides aux travaux et au redressement de la gestion, des aides sociales ainsi que le financement de travaux d'urgence et de travaux d'amélioration ;
- Une intervention pouvant aller jusqu'à la maîtrise foncière en vue d'une démolition lorsque la situation s'avère irrécupérable : ces maîtrises foncières sont alors réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement confiées à un concessionnaire.

Les pouvoirs publics et les copropriétés



LEXIQUE

Appel de fonds : somme(s) demandée(s) aux copropriétaires, soit pour régler leurs charges courantes, soit pour régler des travaux et/ou opérations exceptionnelles. Ces appels sont répartis entre les copropriétaires selon leur quote-part.

Assemblée générale : réunion rassemblant tous les copropriétaires pour prendre les décisions concernant la copropriété. Elle doit obligatoirement se tenir au moins une fois par an.

Assistance à maîtrise d'ouvrage : prestation permettant aux copropriétaires d'être guidés et conseillés dans le cadre de leur chantier de rénovation. Elle est notamment obligatoire pour obtenir le bénéfice de MaPrimeRénov' Copropriété.

Budget prévisionnel : budget établi et voté en début d'exercice comptable sur la base des charges et dépenses courantes. Il permet de calculer les futurs appels de fonds et peut-être ajusté en cours d'exercice, par décision de l'assemblée générale.

Carnet d'entretien : document de gestion qui doit comporter les références des contrats d'assurance et de maintenance, leurs dates d'échéances, ainsi que les travaux ou réparations entrepris. Il est tenu par le syndic.

Charges : tous les frais générés par la copropriété (entretien, travaux...), supportés par les copropriétaires.

Conseil syndical : copropriétaires élus en assemblée générale. Contrôle et assiste le syndic dans la gestion de l'immeuble.

Copropriété : l'organisation d'un immeuble ou groupe d'immeubles dont la propriété est divisée en lots, répartis entre plusieurs personnes. Elle est régie par la loi du 10 juillet 1965.

Diagnostic Technique Global (DTG) : il permet de connaître l'état général d'un immeuble en termes de sécurité et de conformité. Il recommande des travaux à effectuer sur 10 ans et estime leur coût. Il est obligatoire lors d'une mise en copropriété d'un immeuble de plus de 10 ans et sa production peut être exigée par le maire ou le préfet en cas de procédures liées à l'habitat indigne.

DPE collectif : il vise à évaluer la performance énergétique d'un bâtiment dans son ensemble. Il est obligatoire pour toutes les copropriétés de plus de 50 lots et le deviendra pour toutes les copropriétés à partir du 01/01/2026.

DPE individuel : il renseigne sur la performance énergétique d'un logement et sert notamment à identifier les passoires énergétiques. Un niveau minimal de performance est exigé pour évaluer la décence d'un logement qui ne pourra plus être mis en location à compter du 01/01/2025 pour un logement classé G, du 01/01/2028 pour un logement classé F et du 01/01/2034 pour un logement classé E.

Etat descriptif de division : tableau d'inventaire de l'ensemble des lots compris dans la copropriété. A chaque lot correspond un numéro d'identification, la description de sa situation, sa consistance et sa quote-part de parties communes exprimée en tantièmes.

Exercice comptable : période sur laquelle les comptes de la copropriété sont présentés et sur laquelle sont appelées les charges courantes. Sauf exception, il dure 12 mois et peut être à cheval sur 2 années.

Fonds travaux : sommes cotisées auprès des copropriétaires afin de prévenir la dégradation et faciliter le financement des travaux de conservation ou d'amélioration des immeubles.

Lot de copropriété : représente une fraction d'un immeuble suite à sa division. Il est constitué de parties privatives (appartement, cave, garage individuel, etc.) et d'une quote-part des parties communes. Chaque lot est déterminé par l'état descriptif de division.

OPAH (Opération Programmée d'amélioration de l'habitat) : c'est un dispositif incitatif, préventif ou curatif, sur les copropriétés en difficulté. Il porte sur un ou plusieurs immeubles et permet d'accompagner les syndicats de copropriétaires pour un redressement pérenne et durable tout en facilitant la mise en œuvre et le financement d'un programme de travaux d'amélioration des bâtiments et/ou logements.

Opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) : opérations destinées à lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété. Elles peuvent être mises en place par l'Etat ou les collectivités territoriales. Elles s'inscrivent dans le cadre d'un projet urbain et social ou d'une politique locale de l'habitat.

Parties communes à jouissance privative : parties réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire mais qui restent la propriété de tous les copropriétaires (ex : jardin en rdc, balcon, toit-terrasse, combles, etc.). Le droit d'usage se transmet en même temps que le lot principal.

Parties communes générales : parties des bâtiments et/ou terrains affectées à l'usage de l'ensemble des copropriétaires.

Parties privatives : les parties des bâtiments et/ou terrains affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Parties communes spéciales : parties affectées à l'usage ou à l'utilité de certains copropriétaires (ex. un bâtiment sur un ensemble résidentiel en comportant plusieurs).

Plan de Sauvegarde (PDS) : un plan de redressement des copropriétés dans des situations difficiles mais remédiables, sous le pilotage du préfet. Ce plan s'appuie sur un programme faisant l'objet d'une convention qui fixe objectifs, actions et financements.

POPAC (programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés) : permet d'accompagner les copropriétés présentant des fragilités pour éviter l'accentuation de ces difficultés. Il peut permettre de résorber les dettes et d'agir sur la gouvernance de la copropriété.

Pouvoir : autorisation écrite que donne un copropriétaire à une tierce personne pour le représenter et voter à sa place lors de l'assemblée générale.

Procès-verbal : compte-rendu des décisions prises en assemblée générale. Il doit être signé par le président de l'assemblée, le secrétaire et le ou les scrutateurs. Il est transmis obligatoirement aux copropriétaires opposants et défaillants.

Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) : obligatoire pour toutes les copropriétés de plus de 15 ans, cette étude détaille des travaux à réaliser sur une période de 10 ans.

Quote-part, tantièmes ou millièmes : chaque copropriétaire possède un pourcentage de la copropriété appelé quote-part. Celle-ci est calculée à partir des tantièmes des lots possédés par le propriétaire. Les tantièmes sont précisés dans le règlement de copropriété et sur l'acte de propriété. Leur valeur dépend de la surface et de de la nature des parties privatives, ainsi que de son utilité pour le copropriétaire.

Règlement de copropriété : document qui définit les règles de fonctionnement de la copropriété et précise les droits et obligations des copropriétaires.

Règles de majorité : elles sont différentes selon le type de décisions qui doivent être votées ; les numéros d'articles font référence à la «loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis».

- **Majorité simple (article 24) :** majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant votés par correspondance (applicable par exemple pour les décisions relatives aux travaux d'entretien).
- **Majorité absolue (article 25) :** majorité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat (applicable par exemple pour les décisions relatives à l'élection du syndic). Si la décision a reçu au moins 1/3 des voix, elle peut faire l'objet d'un 2nd vote à la majorité simple.
- **Double majorité (article 26) :** majorité des copropriétaires en nombre, représentant au moins 2/3 du nombre total des millièmes (nécessaire par exemple pour les décisions de modification du règlement de copropriété). Si cette majorité est difficile à obtenir, mais que la résolution recueille l'approbation de la moitié des copropriétaires représentant au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée pourra alors voter la résolution à la majorité des voix de tous les copropriétaires, c'est-à-dire à la majorité absolue.
- **Unanimité (article 26) :** Approbation par tous les copropriétaires (par exemple pour la suppression d'un équipement collectif, ascenseur, chauffage, ...).

Résolution : décision prise par l'assemblée des copropriétaires et consignée par écrit dans le procès-verbal.

Registre National d'Immatriculation des Copropriétés : vise à recenser les copropriétés. Il permet de procéder en ligne à l'immatriculation d'une copropriété. Cette démarche, réalisée par le représentant légal (syndic) ou par un notaire, est obligatoire pour les immeubles d'habitation en copropriété même lorsqu'ils comportent aussi des bureaux ou des commerces. Aucune vente ne peut s'opérer si la copropriété n'est pas immatriculée.

Syndic : mandataire du syndicat de copropriétaires. Il est gestionnaire de la copropriété et il représente celle-ci vis-à-vis des tiers.

Syndicat des copropriétaires : organe de la copropriété composé de tous les copropriétaires.

CONTACTS UTILES

La Métropole Aix-Marseille-Provence vous accompagne :

Maison Métropolitaine de l'Habitat à Marseille

19, rue de la République - 13002 Marseille

Prise de rendez-vous et demande d'information générale :
04 95 09 58 95 - ampmetropole.fr

Maison Métropolitaine de l'Habitat à Aubagne

71 allée des Verriers - 13400 Aubagne

Prise de rendez-vous et demande d'information générale :
04 42 62 80 90 - ampmetropole.fr



Allo Métropole Rénov' :

04 88 60 21 06 (prix d'un appel local).

Du lundi au vendredi, de 9h à 12h30 et de 14h à 17h30.

SERVICE PUBLIC DE L'HABITAT ET DE LA RÉNOVATION

ADIL, ANAH, FRANCE RÉNOV, ALEC, MEHC

Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) : l'ADIL vous apporte une information complète, neutre et gratuite sur toutes les questions du logement. Elle tient des permanences régulières sur l'ensemble du territoire de la Métropole.

15, avenue Robert Schuman

13002 Marseille

Tél : 04 96 11 12 00

www.adil13.org

Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

L'Anah a pour mission d'améliorer le parc de logements privés existants. Son site internet permet de s'informer sur les subventions pour la réalisation de travaux.

www.anah.fr

FRANCE RENOV' :

Le service public de rénovation de l'habitat

<https://france-renov.gouv.fr/>

ALEC Métropole Marseillaise

Agence Locale de l'Energie et du Climat

1, place Général de Gaulle

13001 Marseille

04 91 37 21 53

www.alecmetropolemarseillaise.fr

MEHC - Maison Energie Habitat Climat

11 Bd de la grande Thumine
13100 Aix en Provence
04 42 93 03 69
www.eco-renovez.fr

REPRÉSENTANTS DES COPROPRIÉTAIRES

AFCopro :

Association Française des Copropriétaires
58 Boulevard Michelet
13008 Marseille
04 91 76 25 73
contact@afcopro.com
Accueil sur RDV du lundi au vendredi
9h - 12h30 et 14h - 17h

Association Nationale de la copropriété et des copropriétaires (ANCC)

Permanence tous les 1^{ers} lundi du mois
de 14h à 17h à la Maison des Associations, 93 La
Canebière 13001 Marseille :
<http://www.ancc.fr/>

SYNDEC

Association de défense des droits des
propriétaires et copropriétaires
immobilier
18 Rue Breteuil, 13001 Marseille
04 91 54 05 45
contact@syndec.fr

Union Nationale des Propriétaires

Immobiliers - UNPI

04 91 00 34 90
info@unpi13.org
Marseille :
7 rue Lafon, 13006 Marseille
Aix-en-Provence :
Le Mansard C, 1 place Martin Luther King, 13090
Aix-en-Provence

CHAMBRES PROFESSIONNELLES

UNIS Marseille Provence Corse

Union des syndicats de l'immobilier
48 rue Breteuil 13006 Marseille
04 91 37 72 28
www.unis-immo.fr

FNAIM Aix Marseille Provence

Fédération nationale de l'immobilier
11 place Général de Gaulle
13001 Marseille
04 91 37 21 45
www.fnaim-13.fr/

Chambre des notaires des Bouches du Rhône

77 Boulevard Perier
13008 Marseille
04 91 53 49 67
www.chambre-bouches-du-rhone.notaires.fr/

NOTES

Pour aller plus loin, avec l'ADIL 13

L'ADIL 13 propose des publications détaillant les thèmes
abordés dans ce guide et des ateliers de formation à l'attention
des copropriétaires, en partenariat avec la Métropole Aix-Marseille-Provence.
www.adil13.org



