



GUIDE PRATIQUE SUR LA COPROPRIÉTÉ

Je suis locataire dans une copropriété

Comment ça marche ?
Qui fait quoi ?



Sommaire

QUI ? LES ACTEURS **PAGE 4**

- La copropriété
- Le syndicat des copropriétaires
- L'Assemblée générale
- Le conseil syndical
- Le syndic
- Le règlement de la copropriété

QUI CONTACTER ? VOS INTERLOCUTEURS **PAGE 5**

- Le. la gardien.ne
- A qui vous adresser ?

LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ, C'EST QUOI ? **PAGE 7**

- Comment sont réparties les charges ?
- Des formations sur mesure

QUI ?

LES ACTEURS



La copropriété

On parle de copropriété lorsque plusieurs personnes (morales ou physiques) au moins 2, sont propriétaires dans un même immeuble ou un même groupe d'immeubles



L'ensemble des copropriétaires forme

Participe et vote lors de

Le syndicat des copropriétaires

Donne son avis



L'Assemblée générale

Désigne

Le conseil syndical

Les grandes décisions liées au fonctionnement de la copropriété (travaux, budget, comptes...) sont votées par les copropriétaires en Assemblée générale et s'imposent à tous les copropriétaires

Il est composé de membres bénévoles parmi les copropriétaires

applique les décisions

Désigne et mandate

Le syndic

Choisi par les copropriétaires, il assure la gestion de la résidence :

Assiste et contrôle

Informe

Gestion administrative : il convoque l'AG et exécute ses décisions

Gestion des comptes : il administre la copropriété : comptabilité, budget prévisionnel, appel des provisions de charge, etc

Gestion de l'entretien de l'immeuble : il gère le fonctionnement des équipements et services des parties communes (ascenseurs, ordures ménagères, espaces verts, électricité, entretien ménager, etc.)

Divers : il fait respecter le règlement en vigueur

L'Assemblée générale

En tant que copropriétaire, IDF Habitat participe à l'Assemblée générale (AG). L'AG réunit au moins une fois par an l'ensemble des copropriétaires - les locataires n'en font donc pas parti - afin de débattre et de voter sur des grandes décisions liées au fonctionnement et à la vie de la copropriété :

- Etat financier de la copropriété
- Budget prévisionnel
- Devis si des travaux sont prévus
- Travaux à réaliser dans les parties communes
- Mandat du syndic
- Etc.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de ses tantièmes. Lorsqu'un copropriétaire détient plus de 50% des tantièmes, on dit qu'il est «copropriétaire majoritaire». Pour éviter qu'il prenne toutes les décisions à lui seul, la loi prévoit une réduction de ses voix. Le nombre des voix dont il dispose est ainsi réduit à la somme des voix des autres copropriétaires. Autrement dit, son nombre de voix devient égal au nombre de voix de tous les autres copropriétaires.

LE RÉGLEMENT DE LA COPROPRRIÉTÉ

C'est un document très important qui détermine les règles de vie au sein de l'immeuble ainsi que les droits et obligations des propriétaires et locataires (bruit, propreté, usage des parties communes, etc.)

Il comprend une description de la copropriété (parties communes et privatives), et indique comment sont réparties, entre chaque copropriétaire, les charges à payer pour l'entretien et le fonctionnement des espaces et équipements communs (nettoyage, ascenseur, chaufferie collective....)..



Les tantièmes, c'est quoi ?

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 des copropriétaires et de déterminer le montant des charges qui seront payées par chacun des copropriétaires.

Les tantièmes sont calculés en fonction des critères suivants :

- La superficie du lot de copropriété
- Sa consistance (par exemple, le lot contient un balcon, une terrasse)
- Sa situation (par exemple, le lot est situé en rez-de-chaussée ou en étage).

QUI CONTACTER ?

VOS INTERLOCUTEURS

LE LA GARDIEN.NE

Dans une copropriété, le.la gardien.ne n'est pas salarié.e d'IDF Habitat.

Il.elle est employé.e par le syndicat des copropriétaires. Le syndic est lui responsable des démarche administratives nécessaires (paiement des salaires...), de son embauche et de son licenciement.



L'affichage dans les parties communes

En copropriété, IDF Habitat ne peut pas mettre d'affichage dans les parties communes. Nous vous informons par d'autres voix : boitage...

A QUI VOUS ADRESSER ?

JE CONSTATE UN PROBLÈME TECHNIQUE DANS LES PARTIES COMMUNES

Exemple : une ampoule grillée, une vitre cassée, etc.



JE CONTACTE IDF HABITAT QUI FAIT LE LIEN AVEC LE SYNDIC

C'est de la responsabilité du syndic de faire réaliser les travaux nécessaires

J'AI UN PROBLÈME DANS MON LOGEMENT

Exemple : panne de chaudière, mécanisme de chasse d'eau cassé, flexible de douche abîmé...



JE CONTACTE IDF HABITAT QUI FERA REALISER LES TRAVAUX NÉCESSAIRES OU LE PRESTATAIRE SOUS CONTRAT D'ENTRETIEN AVEC IDF HABITAT

Les contrats d'entretien concernent les chauffe-eaux, les chaudières individuelles et la robinetterie

J'AI UNE URGENCE TECHNIQUE GRAVE DANS MON LOGEMENT EN DEHORS DES HEURES D'OUVERTURE D'IDF HABITAT

Exemple : dégât des eaux...



JE CONTACTE LE SERVICE D'ASTREINTE D'IDF HABITAT

SOFRATEL : 0 800 092 220

LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

C'EST QUOI ?

Les charges de copropriété correspondent aux dépenses engagées par la copropriété pour assurer le fonctionnement et l'entretien des parties communes.

Dans une copropriété, tous les propriétaires doivent payer des charges. Certaines de ces charges sont ensuite repercutées sur le locataire : on parle alors de charges locatives récupérables.



COMMENT SONT RÉPARTIES LES CHARGES ?

La répartition dépend de la nature des charges :

LES CHARGES DE LA COPROPRIÉTÉ

Elles regroupent toutes les dépenses liées à l'administration, la conservation et l'entretien des parties communes de la résidence :

- honoraires du syndic
- frais de tenue des assemblées générales
- nettoyage des parties communes
- frais d'enlèvement des ordures ménagères
- petites et grosses réparations
- entretien des espaces verts
- contrat d'assurance,
- contrat d'électricité, d'eau ou de gaz
- etc.



Calcul et répartition

Elles sont réparties équitablement entre l'ensemble des copropriétaires, « proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots », comme le prévoit l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

C'est ce que l'on appelle "quote-part". Celle-ci est calculée en « tantièmes » de copropriété, selon la consistance, la superficie et la situation de chaque lot. La quote-part est notifiée dans le règlement de copropriété.



LES CHARGES SPÉCIALES :

Elles concernent les services collectifs ainsi que les équipements communs :

- ascenseurs
- chaudière collective
- eau froide
- système de sécurité
- etc.



Calcul et répartition

Elles sont réparties en fonction de l'utilité que présentent les services et équipements pour chaque lot de copropriété. La notion d'utilité suppose qu'il y ait une possibilité d'usage.

Par exemple, le copropriétaire d'un lot de copropriété situé en rez-de-chaussée paie les charges d'ascenseur seulement si l'ascenseur dessert la cave ou le parking.



Comment sont réparties les charges entre IDF Habitat et ses locataires ?

Zoom sur les charges locatives

En tant que copropriétaire, IDF Habitat peut récupérer une partie des charges de copropriété en les imputant à ses locataires au sein de la résidence. On parle alors de charges récupérables ou locative. Ces charges, qui sont liées à l'utilisation d'un service ou d'un équipement par le locataire, sont détaillées dans le décret du 26 août 1987. Elles concernent notamment :

- la consommation de chauffage collectif
- la consommation d'eau froide et d'eau chaude
- l'utilisation et l'entretien courant des parties communes
- l'utilisation et l'entretien des espaces extérieurs
- Les taxes sur l'enlèvement des ordures ménagères
- Etc.

En pratique, le locataire paie par provision chaque mois en plus de son loyer une estimation du coût des charges. Tous les ans, IDF Habitat procède à la régularisation des charges et dresse le bilan des provisions versées aux dépenses réalisées. Deux possibilités :

Les provisions versées sont supérieures aux dépenses réelles > remboursement du trop-perçu en faveur du locataire



Les provisions versées sont inférieures aux dépenses réelles > complément à payer à IDF Habitat



VOUS AVEZ UNE QUESTION ?

Contactez votre gardien, ou à défaut notre centre d'appel au :

01 49 83 61 00

Du lundi au jeudi :

8h30 - 12h00 / 14h00 - 17h00

Le vendredi :

8h30 - 12h00 / 14h00 - 16h00

Vous avez également la possibilité d'envoyer un message sur l'adresse :

contact@idfhabitat.fr

en précisant bien votre demande ainsi que vos coordonnées.

IDF Habitat
59, avenue Carnot
94507 Champigny-sur-Marne cedex
www.idfhabitat.fr

