

## Bienvenue !

En devenant propriétaire de votre logement, vous êtes entré dans le « syndicat des copropriétaires ». Vous avez ainsi acquis le droit d'exprimer votre avis et de contribuer aux décisions communes qui seront prises.

Ces décisions ayant des conséquences importantes pour vous et les autres propriétaires, votre participation active au fonctionnement de la copropriété est donc 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 toute connaissance de cause.

## Qu'est-ce que la copropriété ?



On parle de copropriété dès qu'il y a au moins deux propriétaires dans le même immeuble. Le copropriétaire est propriétaire d'un ou de plusieurs **lots** privatifs (par exemple : appartement, cave, locaux commerciaux, ...) et d'une **quote-part** indivise de propriété des **parties communes** de l'immeuble (par exemple : sol, cour, voie d'accès, toiture, murs, escaliers, couloirs...). Cette part de propriété des parties communes est répartie en **tantièmes** de copropriété (millièmes...). Les tantièmes sont fixés par l'état descriptif de division.

## Qu'est-ce que le règlement de copropriété ?

C'est un document écrit, obligatoire :

- Il s'impose à toute personne qui est copropriétaire d'un lot de la copropriété
- Il s'impose également à tous les acquéreurs successifs de chacun des lots de la copropriété et à tous les occupants de l'immeuble (copropriétaires comme locataires)

Il comprend deux parties :

- **L'état descriptif de division** : qui liste les lots et leurs tantièmes
- Le règlement qui définit les **parties privatives** et communes. Il fixe et organise la vie de la collectivité en déterminant les droits et obligations des copropriétaires et les règles de fonctionnement de la copropriété

# La Copropriété

## La composition d'un lot de copropriété

Une partie privative dont chaque propriétaire a la propriété et la jouissance exclusive. Elle correspond au lot de copropriété et à tous les éléments et installations qui se trouvent à l'intérieur. Une quote-part de parties communes (ou « tantièmes » de copropriété) : ces parties communes sont la **propriété indivise** de tous les copropriétaires et sont affectées à la jouissance de l'ensemble des copropriétaires.

## Les parties communes sont de deux sortes :

Si elles concernent l'ensemble des copropriétaires, ce sont les « **parties communes générales** », par exemple :

- Le terrain de la copropriété
- Les espaces verts, à l'exception de ceux qui seraient privés
- Les compteurs généraux : électricité – eau – gaz

Si elles concernent seulement certains copropriétaires, ce sont des « **parties communes spéciales** », par exemple :

- Le toit de chaque bâtiment
- L'ascenseur de chaque bâtiment

Le règlement de copropriété détermine et détaille les parties communes et les parties privatives de chaque immeuble.



The diagram shows a modern apartment building with a central entrance. Three callout boxes are connected to the building by lines:

- Parties communes spéciales du bâtiment A...** (teal box): ... à l'usage des seuls copropriétaires du bâtiment **A** (exemples : toit, façades, antenne, boîtes aux lettres, ascenseurs, porte, hall d'entrée...).
- Parties communes spéciales du bâtiment B...** (light green box): ... à l'usage des seuls copropriétaires du bâtiment **B** (exemples : toit, façades, antenne, boîtes aux lettres, ascenseurs, porte, hall d'entrée...).
- Parties communes générales (C)...** (purple box): ... à l'usage de tous les copropriétaires.

Below the diagram, a text box provides an example:

*Un copropriétaire achète un appartement de 2 pièces (lot n°3, représentant 45/10 000e) et une cave (lot n° 53, représentant 1/10 000e).  
Ce copropriétaire détient donc 46/10 000e des parties communes générales.  
Exemple : si l'Assemblée Générale vote une dépense de 10 000 euros, pour la réfection des espaces extérieurs, ce copropriétaire devra payer 46 euros.*

# Comment fonctionne la copropriété ?

## L'assemblée générale de copropriété

### Définition

C'est la réunion de l'ensemble des copropriétaires qui a lieu au moins une fois par an. Pendant cette assemblée, des décisions importantes concernant le fonctionnement et la vie de la copropriété sont prises. Elles concernent tous les copropriétaires et vous concernent donc directement. C'est pourquoi il est important d'y participer.

### Déroulement

Vous serez convoqué par le syndic au moins 21 jours avant la tenue de l'Assemblée Générale, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit contre émargement. Sur la convocation, vous pourrez prendre connaissance des points qui seront abordés (**ordre du jour**). Tous les points de l'ordre du jour sont soumis à **délibération** : ils sont discutés, votés, et aboutissent à une résolution.

### Exemples :

- L'approbation des comptes de l'exercice écoulé et du budget prévisionnel pour le nouvel exercice.
- L'accord des copropriétaires sur la gestion du syndic (**quitus**)
- La réponse donnée aux copropriétaires désirant réaliser des travaux à leur charge (changement de fenêtres par exemple).
- L'analyse des devis et l'autorisation de lancement des travaux de copropriété.



A l'issue de l'Assemblée Générale, un procès-verbal vous sera envoyé. Il reprend les résolutions votées.

## Le Conseil Syndical

Les membres du conseil syndical sont nommés par les copropriétaires lors de l'Assemblée Générale.

- Le Conseil Syndical assure le lien entre le syndic et l'ensemble des copropriétaires sans toutefois prendre des décisions qui empièteraient sur les pouvoirs de l'Assemblée Générale ou du Syndic.
- Il a un rôle consultatif et à ce titre, est interrogé par le Syndic pour la passation des contrats et marchés d'entretien et pour tous les travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.
- Il assiste et contrôle la gestion du syndic (comptabilité, répartition des dépenses, suivi de l'exécution du budget)

En votre qualité de copropriétaire-occupant, votre implication dans le conseil syndical participe au bon fonctionnement de l'immeuble.

## Les copropriétaires constituent le Syndicat des Copropriétaires

- Il est l'organe décisionnel à travers l'Assemblée Générale
- Il prend toutes les décisions concernant les parties communes de la copropriété (travaux, équipements, modification du règlement de copropriété)
- Il a la personnalité civile :
  - o Il peut donc agir en justice pour défendre les intérêts de la copropriété
  - o Il peut voir sa responsabilité engagée.

## Le syndicat des copropriétaires se réunit en Assemblée Générale des Copropriétaires



- Elle est l'organe d'expression du syndicat. Pendant l'Assemblée Générale, se prennent les décisions qui vont s'imposer à tous.

### L'assemblée générale

#### Elit le Conseil Syndical

- Il est composé de copropriétaires
- Il est l'organe de liaison entre les copropriétaires et le syndic
- Ses missions sont d'assister le syndic et de contrôler sa gestion
- Il a un rôle consultatif et n'a pas de pouvoir de décision

### Mandate le Syndic

- Il est l'organe d'administration de la copropriété
- Il exécute les décisions prises en Assemblée Générale au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires

## Le syndic et les votes

### Règles de Vote

Elles sont établies selon la nature des décisions à prendre :

- La majorité simple (article 24, de la loi du 10 juillet 1965) : c'est la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'Assemblée Générale.
- La majorité absolue (article 25, de la Loi du 10 juillet 1965) : c'est la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents)
- La double majorité (article 26, de la Loi du 10 juillet 1965) : c'est la majorité des voix de tous les copropriétaires représentant au moins 2/3 des voix.
- L'unanimité



Le balcon de mon appartement est sale, je veux le repeindre et en profiter pour installer un store, est-ce que je peux le faire toute seule ?

*Non, surtout pas ! Les travaux touchant à l'aspect extérieur ou à l'harmonie de l'immeuble doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Assemblée Générale de copropriété. Vous devez donc demander au Syndic de la copropriété d'inscrire ces 2 points à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale de la copropriété, afin d'être autorisée par le Syndicat des copropriétaires à réaliser ces changements, et ceci, même s'ils seront entièrement à votre charge.*

## Les charges de la copropriété

### Les types de charge

On distingue deux types de charge :

#### **Les charges relatives aux parties communes concernent principalement les dépenses suivantes :**

- Les dépenses de conservation comme la réflexion du **gros-œuvre** (façade, toitures, escaliers...), la réparation ou le remplacement des canalisations.
- Les dépenses d'entretien comme les contrats d'espaces verts, les achats de produits d'entretien
- Les dépenses d'administration comme les honoraires de syndic, les primes d'assurance.

#### **Les charges relatives aux équipements communs et aux services collectifs concernent principalement :**

- Toutes les dépenses liées à la présence d'un ascenseur (électricité, contrat de maintenance, travaux...)
- Toutes les dépenses liées à un chauffage collectif
- Toutes les dépenses liées à une antenne collective.

Les charges se répartissent au prorata des tantièmes de charges définis dans le règlement de copropriété et peuvent se distinguer en charges communes générales et en charges communes spéciales.

### Le budget prévisionnel

C'est un budget voté en Assemblée Générale et destiné à couvrir toutes les dépenses courantes de l'année à venir ; sont compris les travaux d'entretien courant et menues réparations, les différents contrats d'entretien (espaces verts, ascenseur, chaudière collective...) et les frais d'administration (assurance, honoraires de syndic...). Le budget prévisionnel est voté avant le début de l'exercice qui le concerne.

### Les dépenses hors budget prévisionnel

Toutes les dépenses qui ne concourent pas à la maintenance entrent dans la catégorie des dépenses hors budget prévisionnel. Ce sont le plus généralement de gros travaux tels que le ravalement de façades, le remplacement d'une chaudière collective et qui sont votés en Assemblée Générale sur présentation de plusieurs devis.

Ces travaux dont l'objet d'**appels de fonds** exceptionnels dont l'exigibilité (dates et montants des appels de fonds) est votée en Assemblée Générale. Le syndicat des copropriétaires peut décider, en Assemblée Générale, de constituer un Fonds de Réserves Travaux, destiné à financer certaines dépenses hors budget prévisionnel.

### Le solde du compte annuel

Le solde du compte annuel correspond à la régularisation comptable des charges de l'exercice écoulé, c'est-à-dire la différence entre les dépenses réelles de la copropriété et les appels de fonds versés par les copropriétaires.



En cas de vente en cours d'année, le trop ou moins perçu sur provisions (appels de fonds) est à la charge ou bénéficie à celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes. Ainsi, le copropriétaire en titre au moment de l'approbation annuelle des comptes n'a pas à demander le paiement du solde au précédent copropriétaire ni lui restituer le crédit constaté.

### Note d'information

Il faut nous signaler dans les meilleurs délais les changements suivants :

- Numéro de téléphone – adresse email
- Changement d'adresse
- Changement de locataire :
- Date de sortie de l'ancien locataire
- Date d'entrée du nouveau locataire avec ses coordonnées
- Vente
- Tous travaux susceptibles de causer nuisance sonore

En cas de déménagement, prévenir le syndic afin d'effectuer un état des lieux entrant/sortant des parties communes, sous peine de sanction, en cas de dégâts. L'ascenseur ne peut être utilisé lors de déménagement.

## Questions

N'hésitez pas à nous contacter !

[parcimmo@pt.lu](mailto:parcimmo@pt.lu) | (+352) 58 08 40 |  Parc-Immo Differdange