

GUIDE PRATIQUE DU COPROPRIÉTAIRE



DÉCOUVREZ DANS CE GUIDE PRATIQUE

TOUTES LES RÉPONSES LIÉES
À VOTRE NOUVEAU STATUT DE COPROPRIÉTAIRE

HAUTS-DE-SEINE HABITAT



SOMMAIRE

1

QU'EST-CE QUE LA COPROPRIÉTÉ ? P.3

2

QUELLE EST LA COMPOSITION
D'UN LOT DE COPROPRIÉTÉ ? P.5

3

COMMENT FONCTIONNE LA COPROPRIÉTÉ ? P.7

4

QUELLES SONT LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ ? P.12

5

RÉPONSES AUX QUESTIONS FRÉQUENTES P.14

6

LEXIQUE COPROPRIÉTÉ P.17

7

FICHE CONTACTS P.21

8

LES ANNEXES COMPTABLES P.23



QU'EST-CE QUE LA COPROPRIÉTÉ ?

ON PARLE DE COPROPRIÉTÉ
dès qu'il y a au moins 2 propriétaires
dans le même immeuble.



Le statut de copropriétaire

Le simple fait de devenir propriétaire de votre logement, vous permet d'appartenir au "Syndicat des copropriétaires" de votre résidence.

Le Copropriétaire est propriétaire

- d'un ou de plusieurs lots privatifs, (par exemple : appartement, cave, locaux commerciaux...)
- et d'une quote-part de propriété des parties communes de l'immeuble (par exemple : sol, cour, toiture, escaliers, couloirs...).



Tout immeuble ainsi divisé est soumis au régime de la copropriété organisé par la Loi du 10 juillet 1965.

Un règlement de copropriété

fixe l'ensemble des règles d'organisation et de fonctionnement. Il précise les droits et obligations des copropriétaires et des occupants de l'immeuble.

Il est composé de deux parties :

- **L'État Descriptif de Division** qui liste les lots et leurs tantièmes.
- **Le Règlement**, qui définit les parties privatives et communes et fixe les règles qui organisent la vie de la collectivité - droits et obligations des copropriétaires et règles de fonctionnement de la copropriété.



QUELLE EST 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 du logement.

L'entretien des équipements attachés à ce lot est à la charge exclusive du propriétaire.

UNE QUOTE-PART

de parties communes, ou tantièmes, ou nombre d'unités 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 des "parties communes générales" (par exemple terrain, espaces verts, compteurs...)
- Si elles concernent seulement certains copropriétaires, ce sont des "parties communes spéciales" (par exemple : toiture, ascenseur...)

Le Règlement de Copropriété détermine et détaille les parties communes et les parties privatives de chaque immeuble.

BÂTIMENT A

Parties communes spéciales du bâtiment A à l'usage des seuls copropriétaires du bâtiment A (exemple : toit, façades, antenne, boîtes aux lettres, ascenseurs, portes, hall d'entrée...)

BÂTIMENT B

Parties communes spéciales du bâtiment B à l'usage des seuls copropriétaires du bâtiment B (exemple : toit, façades, antenne, boîtes aux lettres, ascenseurs, portes, hall d'entrée...)

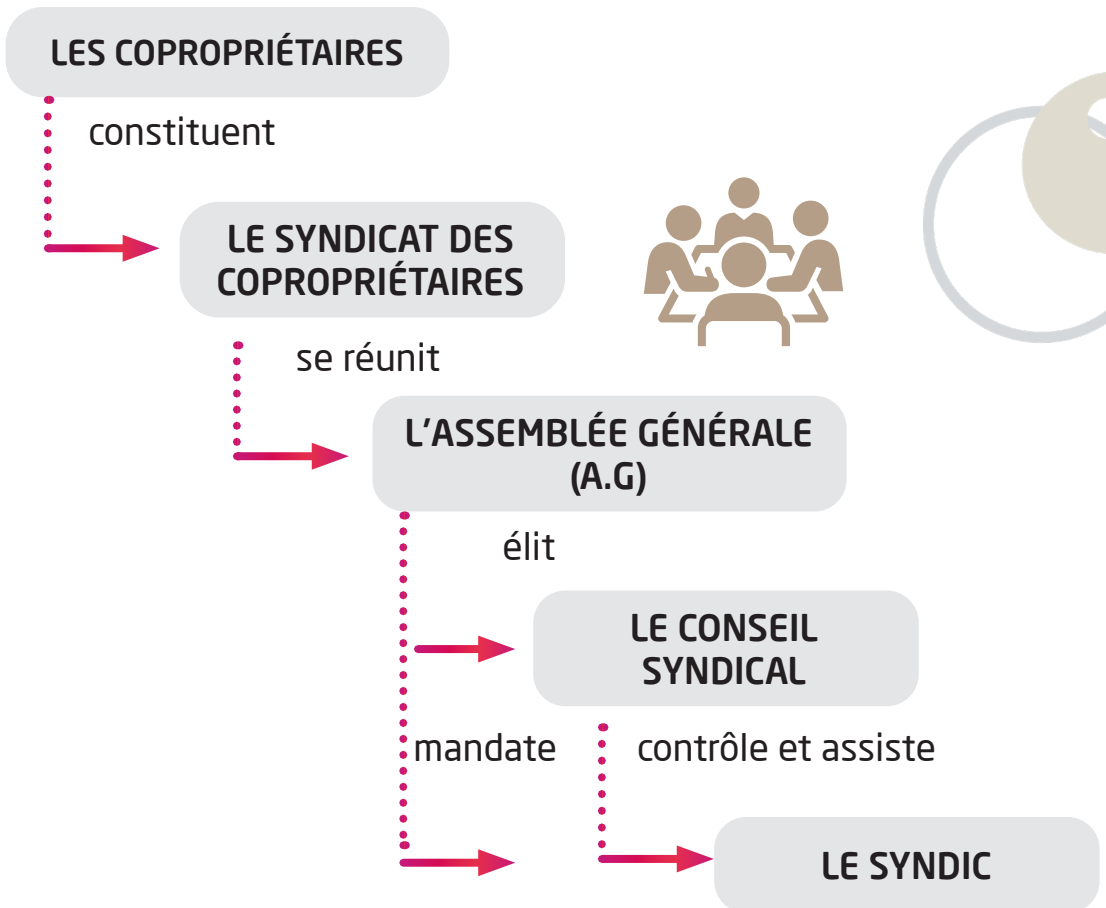
PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES

À l'usage de tous les copropriétaires (halls d'immeuble, assurance immeuble, honoraires syndic, etc....)



COMMENT FONCTIONNE LA COPROPRIÉTÉ ?

Les acteurs de la copropriété



LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

COMPOSÉ DES COPROPRIÉTAIRES, IL ADMINISTRE LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE ET DÉFEND LES INTÉRÊTS DES COPROPRIÉTAIRES.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

C'est l'instance qui réunit l'ensemble des copropriétaires, elle se réunit au moins une fois par an pour prendre des décisions relatives à la gestion financière, administrative et technique de l'immeuble.

DÉROULEMENT

Le Syndic convoque les copropriétaires au moins 21 jours avant la date de l'Assemblée.

Sur cette convocation, vous pourrez prendre connaissance des points (appelés résolutions) qui seront abordés. Tous les points qui figurent à l'ordre du jour sont soumis à délibération : ils sont discutés et votés.

LES RÉOLUTIONS SONT VOTÉES SUIVANT DES RÈGLES DE MAJORITÉ :

- **LA MAJORITÉ SIMPLE** (Article 24 de la Loi du 10 juillet 1965) c'est la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
- **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 (et la moitié des Copropriétaires en nombre).
- **L'UNANIMITÉ**
A l'issue de l'Assemblée Générale, un Procès-Verbal vous sera envoyé. Il reprend le déroulé de l'Assemblée Générale et les décisions prises.

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 non un pouvoir de décision. Il 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 le syndic dans ces missions et sur sa gestion (comptabilité, répartition des dépenses, suivi de l'exécution du budget). L'implication des copropriétaires dans le conseil syndical participe au bon fonctionnement de l'immeuble.

LE SYNDIC

La loi du 25/03/2009, article L443-15 du code de la Construction et de l'habitation prévoit que "Les fonctions de syndic

sont assurées, sauf s'il y renonce, par l'organisme vendeur tant qu'il demeure propriétaire d'au moins un logement".

Hauts-de-Seine Habitat a fait le choix de confier dans les six mois qui suivent la première vente et la mise en conformité, la gestion de l'immeuble à un Syndic extérieur professionnel pour la gestion de la Résidence et d'assurer les missions liées conformément au contrat de syndic loi ALUR du 24 mars 2014, qui définit :

- La durée de sa mission.
- Les prestations de gestion courante.
- Les prestations hors gestion courante.
- Sa rémunération.

Une consultation d'au moins trois Syndics est lancée par Hauts-de-Seine Habitat au moment de la mise en Copropriété.

Le choix du Syndic reste une décision d'Assemblée Générale et les mandats de Syndics confiés, pour une durée limitée de un an à trois ans maximum.



LE RÔLE DU SYNDIC

IL CONVOQUE LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES IL ÉTABLIT LE PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS ET EN ASSURE LA NOTIFICATION.

- Il exécute les décisions de l'assemblée générale et les dispositions du règlement de copropriété en collaboration avec le Conseil Syndical.
- Il administre la copropriété, conclut les contrats de fournitures, d'entretien, de souscription de polices d'assurances, établit et met à jour le carnet d'entretien.
- Il gère la trésorerie du Syndicat des copropriétaires dont il est le gestionnaire et le comptable.
- Il tient la comptabilité et prépare également le budget prévisionnel de la copropriété.
- Il recouvre auprès de chaque copropriétaire les charges de copropriété et règle les fournisseurs.
- Il représente la copropriété dans les actions en justice, après autorisation de l'assemblée.



ATTENTION

Le "SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES" ne doit pas être confondu avec le "SYNDIC".

Le SYNDIC est le gestionnaire de l'immeuble mandaté par un vote en assemblée générale.

Le CONTRAT DE SYNDIC unit le syndic au syndicat.

JE NE PEUX PAS VENIR, QUE FAIRE ?

Si le nombre de participants est insuffisant pour atteindre les majorités requises, il sera nécessaire d'organiser une nouvelle AG, ce qui occasionnera des frais supplémentaires.

VOUS POUVEZ MANDATER UNE PERSONNE POUR VOUS REPRÉSENTER.

Le mandat est joint à la convocation à l'Assemblée Générale. Cette dernière a donc pouvoir pour voter à votre place. N'importe qui peut être mandaté, sauf le syndic et le gardien de la copropriété.

LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

BUDGET CHARGES COURANTES

C'est un budget voté en Assemblée Générale et destiné à couvrir toutes les dépenses courantes de l'année à venir (entretien courant et menues réparations, contrats d'entretien, frais d'administration...).

→ Le budget prévisionnel est voté avant le début de l'exercice qui le concerne.



Il y a 4 appels de fonds par an, basés sur le budget voté en Assemblée Générale et une régularisation des charges annuelles. Il s'agit des frais et dépenses nécessaires au bon fonctionnement d'une copropriété. Chaque immeuble a ses caractéristiques propres.

ON DISTINGUE 2 TYPES DE CHARGES

LES CHARGES GÉNÉRALES

Elles concernent les dépenses engagées pour des parties communes à l'ensemble des copropriétaires et sont réparties au prorata des millièmes détenus par chacun d'entre eux.

LES CHARGES SPÉCIALES

Il s'agit des dépenses de chauffage, d'électricité, d'eau chaude, d'ascenseur... Leur répartition se fait en fonction de leur utilité et des consommations pour chaque copropriétaire. Le mode de répartition est prévu par le règlement de copropriété, ou éventuellement par une décision de l'assemblée générale.

BUDGET CHARGES COURANTES

LES CHARGES TRAVAUX VOTÉES EN A.G

Ce sont le plus généralement de gros travaux tels que le ravalement de façades, le remplacement d'une chaudière collective votés en Assemblée Générale sur présentation de devis. Ces travaux font l'objet d'appels de fonds exceptionnels dont l'exigibilité (dates et montants des appels de fonds) est votée en Assemblée Générale.

LES CHARGES TRAVAUX ET/OU RÉPARATIONS URGENTES

Il s'agit de travaux d'urgence qui nécessitent une intervention rapide. Ces travaux sont commandés en collaboration avec le conseil syndical.

Ces travaux peuvent nécessiter un appel de fonds exceptionnel.



■ LES FONDS TRAVAUX

LOI ALLUR (OBLIGATOIRE)

Ce fond de travaux représente entre 5 et 10% du budget prévisionnel "charges courantes" (pourcentage voté en Assemblée Générale).

Il permet de financer des travaux votés en Assemblée Générale à la majorité 25 et 25.1

FONDS DE TRAVAUX VOTÉS (NON OBLIGATOIRE)

Le Syndicat des Copropriétaires peut décider, en Assemblée Générale, de constituer des provisions spéciales destinées à financer des travaux non encore votés - fonds de réserve travaux.

■ LA RÉGULARISATION DES CHARGES ANNUELLES

La régularisation des charges de l'exercice écoulé correspond à la différence entre les dépenses réelles de la Copropriété et les appels de fonds versés par les Copropriétaires basés sur le budget voté en Assemblée Générale.

Cette régularisation est effective après validation des comptes par l'Assemblée Générale.

EXEMPLE 1

La Copropriété a voté un budget annuel de fonctionnement de 30.000 €

Les dépenses réelles se sont élevées à 28.000 €

La régularisation sera **créditrice** de 2.000 €.

Le Syndic remboursera aux Copropriétaires ce montant en fonction des tantièmes et des compteurs individuels.

EXEMPLE 2

La Copropriété a voté un budget annuel de fonctionnement de 30.000 €

Les dépenses réelles se sont élevées à 31.000 €

La régularisation sera **débitrice** de 1.000 €.

Le Syndic appellera aux Copropriétaires ce montant en fonction des tantièmes et des compteurs individuels.



5

RÉPONSES AUX QUESTIONS FRÉQUENTES

JE VEUX AJOUTER UNE QUESTION À L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, COMMENT PROCÉDER ?

C'est la personne qui convoque l'assemblée (en général le syndic) qui fixe l'ordre du jour. Mais, avant l'envoi de la convocation, un copropriétaire peut lui demander d'y inscrire une question particulière. Si l'ordre du jour joint à la convocation omet le sujet en question, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent à tout moment notifier au syndic, une ou des questions à porter à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Si la ou les questions notifiée(s) ne peuvent être inscrites à l'ordre du jour de la prochaine assemblée compte tenu de la date de réception de la demande, elles le sont à l'assemblée suivante. Attention, si vous voulez débattre de travaux, ou d'un changement de syndic, il faut joindre les documents qui doivent être portés à la connaissance des copropriétaires. Par ailleurs, les questions doivent être rédigées de manière précise.

LES TRAVAUX QUE JE VEUX ENTREPRENDRE À TITRE INDIVIDUEL SONT-ILS SOUMIS À UNE AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ?

Un copropriétaire qui effectue des travaux dans les parties communes ou modifie l'aspect extérieur de l'immeuble doit d'abord obtenir l'accord de l'Assemblée Générale. C'est par exemple, le cas pour percer un mur porteur afin de relier deux appartements, faire passer des canalisations, créer ou agrandir une fenêtre...

Les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble doivent impérativement être autorisés par l'Assemblée Générale des copropriétaires à la majorité de l'article 25.

Si un copropriétaire effectue des travaux sans autorisation, le syndicat des copropriétaires peut saisir le tribunal de grande instance. L'intéressé risque d'être condamné à interrompre les travaux (s'ils sont en cours) et à remettre les lieux en l'état.

JE VIENS D'ACHETER EN COPROPRIÉTÉ QUE DOIS-JE FAIRE ?

Dans un premier temps, il est impératif que je me manifeste auprès du syndic de l'immeuble dans lequel je viens de faire mon acquisition afin d'actualiser mes coordonnées. En effet, le notaire transmet à mon syndic via la notification de vente, le nom et l'adresse que je lui ai fourni au moment du compromis.

Il est bon de se présenter à ses voisins ou au gardien de l'immeuble s'il en existe un.

Ne pas hésiter à se renseigner auprès du syndic sur l'existence d'un règlement intérieur.

M'informer auprès de mon syndic de la procédure à suivre pour faire mettre mon nom sur les platines de sonnerie et la boîte aux lettres. Attention mieux vaut éviter sauf, de façon temporaire, les étiquettes collées sur l'ancien nom.

DOIS JE PARTICIPER AUX CHARGES ASCENSEURS EN HABITANT AU REZ- DE-CHAUSSÉE ?

Le règlement de copropriété répartit les charges à chaque lot en fonction d'un coefficient d'étage. Les copropriétaires du rez-de-chaussée n'ont rien à payer pour ce qui est des charges d'ascenseur. Cependant, s'ils disposent d'un parking ou une cave au sous-sol, ils sont dans l'obligation de contribuer aux charges d'ascenseur.



LEXIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale des copropriétaires est l'organe de décision de la copropriété. Les décisions collectives du syndicat qui engagent la copropriété ou concernent sa gestion sont prises au cours d'assemblées générales des membres du syndicat. L'assemblée générale doit être réunie au moins une fois par an. Elle approuve systématiquement tous les ans les comptes de l'exercice écoulé et le budget prévisionnel de l'exercice à venir.

AVANCE PERMANENTE DE TRÉSORERIE

Avance, généralement appelée "fond de roulement" constituant la réserve prévue au règlement de copropriété ou décidée par l'assemblée générale des copropriétaires. Elle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Ce sont les dépenses générées par la copropriété. Les charges d'entretien, de conservation et d'administration dites "générales", sont réparties entre tous les copropriétaires en fonction de la répartition prévue au règlement de copropriété. Les charges de services collectifs et d'équipements communs sont réparties dans le règlement de copropriété selon le critère de l'utilité théorique pour chacun de ces services ou équipement (ex. : les charges d'ascenseur ou de chauffage).

CONSEIL SYNDICAL

Le Conseil syndical est un groupe de copropriétaires bénévoles nommés par l'assemblée générale, chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Le syndic et ses employés ne peuvent être membres du conseil syndical. Le conseil syndical est consultatif, il n'est pas décisionnaire. Il doit rendre compte de sa mission à l'assemblée générale.

COPROPRIÉTÉ

Partage de la propriété d'un immeuble, réparti en lots, entre plusieurs personnes, appelées copropriétaires. Chaque copropriétaire est titulaire d'un lot comprenant des parties privatives et une quote-part de parties communes de l'immeuble. Les quote-parts se mesurent en "tantièmes" de copropriété.

DÉPENSES COURANTES

Les dépenses courantes d'une année à venir sont prévues dans le budget prévisionnel voté avant le début de l'exercice concerné. Le budget prévisionnel contient obligatoirement l'ensemble

des frais courants de maintenance, de fonctionnement, d'administration des parties communes et des équipements communs. Le budget de dépenses courantes est préparé par le syndic et voté globalement par l'assemblée générale.

Le budget prévisionnel est voté dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent et avant le début de l'exercice qu'il concerne : le budget de dépenses courantes de n+1 est voté en n, dans les 6 mois de la clôture de n-1.

LEXIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ

DÉPENSES POUR TRAVAUX ET OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES

Elles concernent l'ensemble des dépenses n'entrant pas dans les dépenses courantes : gros travaux, études techniques... Elles font l'objet :

- d'un vote par nature de travaux et prestations diverses ;
- d'un vote du budget correspondant ;
- d'un calendrier d'appel des fonds décidé par l'assemblée générale.

DÉPENSES URGENTES

Le syndic peut engager seul une dépense urgente nécessaire à la conservation de l'immeuble (ex. : rupture de canalisation). Il doit demander l'avis du conseil syndical et faire ratifier cette décision par l'assemblée des copropriétaires.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Document intégré dans le règlement de copropriété. Il comporte une liste exhaustive des lots privatifs numérotés composant la copropriété. Il indique pour chaque lot une description succincte (composition du lot), un repérage géographique (étage, emplacement) et attribue à chacun des tantièmes de copropriété.

LOT DE COPROPRIÉTÉ

Unité de propriété immobilière en copropriété. Le lot de copropriété est toujours composé de parties privatives et d'une quote-part de parties communes. Il fait l'objet d'un droit de propriété.

MAJORITÉS

Les décisions prises en assemblée générale sont validées par un vote.

La majorité requise dépend de la nature de la question soumise :

- majorité simple des voix exprimées pour la gestion courante, l'approbation du budget et des comptes, les travaux de conservation... majorité absolue pour la nomination du syndic, les travaux de mises aux normes, les travaux demandés par un copropriétaire, les travaux de sécurité des biens et des personnes ;
- double majorité pour les travaux d'amélioration, l'individualisation de la fourniture d'eau... ;
- unanimité pour les travaux portant atteinte à la jouissance des lots, et dans certains cas, pour modifier l'état descriptif de division, le règlement de copropriété.

ORDRE DU JOUR

L'assemblée des copropriétaires ne délibère que sur un ordre du jour fixé dans la convocation adressée aux copropriétaires dans les conditions prévues par la loi. Un copropriétaire peut demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'assemblée au plus tard avant l'envoi des convocations. A défaut, ces questions sont reportées à l'assemblée suivante.

PARTIES PRIVATIVES

Elles sont réservées à l'usage exclusif du copropriétaire. En pratique, il s'agit des locaux et espaces inclus dans la composition du lot et limités par les parties communes. Elles sont décrites dans le règlement de copropriété.

LEXIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ

PARTIES COMMUNES

Il s'agit des parties de bâtiment et de terrain affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Elles sont décrites dans le règlement de copropriété. Les règlements de copropriété distinguent parfois des parties communes générales, lorsqu'elles appartiennent à tous les copropriétaires, et des parties communes spéciales, lorsqu'elles concernent certains copropriétaires (ex. : bâtiment, cage d'escalier, parking, garages...)

PAIEMENT DES CHARGES

Les charges courantes sont généralement payées par provisions trimestrielles, sauf décision contraire de l'assemblée (par exemple paiement mensuel). Les provisions sont calculées sur la base du budget de dépenses courantes voté par l'assemblée générale. Elles sont régularisées après l'approbation par l'assemblée générale des comptes de l'exercice clos. Les charges hors dépenses courantes (ex. : les charges de gros travaux) sont réglées sous forme d'appels de fonds dont l'échéancier est décidé par l'assemblée. Dans certains cas des provisions ont déjà été constituées et viennent s'imputer sur le paiement des travaux.

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Document établi lors du montage de la copropriété.

- Il a une valeur contractuelle.
- Il détermine les parties communes et privatives.
- Il détermine les droits et les obligations des copropriétaires.
- Il organise le fonctionnement de la copropriété.

- Il fixe la répartition des charges.
- Le règlement est établi à l'initiative du vendeur qui construit et vend par lots ou à l'initiative d'un propriétaire d'un immeuble existant qui le divise et vend par lot. Il est établi par acte authentique et fait l'objet d'une publicité au fichier immobilier.

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Le syndic de copropriété est une personne morale ou physique mandatée pour gérer la copropriété au nom du syndicat des copropriétaires. Le syndic peut être professionnel ou bénévole.

Le syndic professionnel doit être titulaire d'une carte professionnelle garantissant l'aptitude professionnelle de la personne. Il doit aussi justifier d'une garantie financière suffisante et de l'assurance de responsabilité civile professionnelle.

SYNDIC HLM

Les organismes Hlm peuvent, dans certaines conditions exercer les fonctions de syndic de copropriété.

- Dans le cadre de la vente de logements Hlm (article L 443-15 du CCH) : l'organisme est "syndic de droit" : il n'est pas soumis aux dispositions de la loi relative aux professions immobilières² et n'est pas nommé par l'assemblée générale.
- Dans les programmes réalisés en accession à la propriété
- et dans les programmes réalisés par un autre organisme Hlm, une collectivité locale, une SEM ou un organisme sans but lucratif, l'AFL ou l'une de ses filiales: l'organisme Hlm est élu par l'assemblée générale des copropriétaires pour 3 ans maximum, conformément au droit commun.

LEXIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ

PARTIES COMMUNES

- Dans ce cas, l'organisme est soumis partiellement aux obligations relatives aux professions immobilières.
- Dans les copropriétés en difficulté ou dans un immeuble situé en périmètre d'OPAH : ils peuvent être administrateurs de biens ou syndics dans des copropriétés en difficulté, après accord du maire de la commune d'implantation et du préfet.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Groupement de personnes physiques ou morales propriétaires de lots de copropriété. Le syndicat est une personne morale dont l'objet est de veiller à la conservation de l'immeuble et à l'administration des parties communes.

TANTIÈMES DE COPROPRIÉTÉ

Ce sont les nombres d'unités attribuées à chaque lot de copropriété par l'état descriptif de division.

Les tantièmes de copropriété permettent de fixer la quotepart de chacun dans les parties communes ainsi que le droit de vote aux assemblées de copropriétaires.

TANTIÈMES DE CHARGES

Les tantièmes de charges sont fixés dans le règlement de copropriété et déterminent les modes de répartition des charges entre les lots composant la copropriété. Ils sont presque toujours égaux aux tantièmes de copropriété. Chaque lot peut disposer d'un groupe de tantième de charge (ex. : charges générale et charges ascenseur), selon les caractéristiques de l'immeuble ou du groupe immobilier.

JE SOUHAITE DES INFORMATIONS

QUI CONTACTER ?



Questions sur :
MA COPROPRIÉTÉ



JE CONTACTE MON SYNDIC

NOM DU SYNDIC :

.....

TÉL. :

Mail :

Questions sur **LA COPROPRIÉTÉ** :

DIRECTION DES AFFAIRES FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES
DE HAUTS-DE-SEINE HABITAT

Tél. : 01 47 57 62 85

coproprietes@hdshabitat.fr

COMPTA



LES ANNEXES COMPTABLES

Elles sont fournies obligatoirement par le Syndic lors de l'envoi des convocations aux Assemblées Générales.

Elles sont le reflet de la santé financière de votre Copropriété

**BIEN LES COMPRENDRE EST TRÈS IMPORTANT,
C'EST POURQUOI NOUS AVONS SOUHAITÉ VOUS DÉTAILLER
ET VOUS EXPLIQUER CHACUNE DE CES ANNEXES**

1

La première permet de juger et comprendre la situation financière de la copropriété (y compris par comparatif avec l'année précédente)

2

La deuxième permet d'avoir une vision des produits et des charges de la copropriété par nature (exemple : toute l'électricité)

3

La troisième permet d'avoir une vision des produits et des charges courantes par destination (exemple: l'électricité de l'ascenseur)

4

La quatrième permet une vision analytique des produits et des charges non courantes (gros travaux).

5

La cinquième permet de suivre les gros travaux qui s'étalent sur plusieurs années et de savoir où l'on en est.

ETAT FINANCIER APRÈS RÉPARTITION

au 31/12/2018 (date de clôture de l'exercice)

SITUATION FINANCIÈRE		
TRÉSORERIE	Exercice précédent approuvé	
Fonds placés Banques ou fonds disponibles en banque Caisse	Ce qu'il y a sur le compte bancaire de la Copropriété La trésorerie doit toujours être positive !	
Total (I)	- €	- €

CRÉANCES		
CRÉANCES	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
Autres créances Copropriétaires - sommes exigibles restant à recevoir Copropriétaires Créances douteuses	Ce que la copropriété doit encaisser sous peu	
Total (II)	- €	- €

Total général (I) + (II)	45 427,17 €	56 275,92 €
--------------------------	-------------	-------------


 Ce qui devrait entrer sur le compte bancaire prochainement

ET TRÉSORERIE

PROVISIONS ET AVANCES	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
Provisions pour travaux Avances -Avances de trésorerie -Avances de travaux -Autres avances	Ce que les copropriétaires ont déjà versé, hors budget de charges (appels de fonds pour travaux, etc...)	
Total (I)	- €	- €

DETTES

DETTES	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
Fournisseurs Autres dettes Copropriétaires - Exédents versés	L'argent que la copropriété doit décaisser sous peu.	
Total (II)	- €	- €

Total général (I) + (II)	- €	- €
---------------------------------	------------	------------



Ce qui devrait sortir du compte bancaire prochainement

COMpte DE GESTION GÉNÉRAL DE L'EXERCICE CLOS RÉALISÉ (N)

CHARGES POUR OPÉRATIONS COURANTES		
DÉPENSES COURANTES	Pour appro- bation des comptes	Pour le vote du budget prévisionnel
Dépense Dépense Dépense	Charges d'exploitation générées par l'exécution du budget (si certains postes augmentent, demander pourquoi)	
Total (I)	- €	- €

CHARGES POUR TRAVAUX ET OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES		
Travaux Travaux Travaux Travaux	Dépenses qui n'entrent pas dans le budget (Exemple = sinistres, travaux)	
Total (II)	- €	- €

D'EXPLOITATION ET OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES

ET BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE (N+2)

PRODUITS POUR OPÉRATIONS COURANTES

RECETTES COURANTES	Pour appro- bation des comptes	Pour le vote du budget prévisionnel
Provisions Subventions Produits divers	Total des quittancements mensuels au titre du budget d'exploitation	
Total (I)	- €	- €

PROVISIONS POUR TRAVAUX ET OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES

Provisions Autres produits	Recettes qui n'entrent pas dans le budget (Exemple = sinistres, travaux).	
Total (II)	- €	- €

Compte de Gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N)

Cette annexe vous permet de visualiser plus précisément ce que la Copropriété a payé au titre du budget d'exploitation.

DÉTAIL DES DÉPENSES ET RECETTES		
DÉPENSES COURANTES	Exercice précédent	Exercice clos Budget voté
Eau Électricité Chauffage Parking Ascenseur Espaces verts Honoraires syndic	LA RÉGULARISATION SE FAIT À PARTIR	
Total (I)	- €	- €

D'EXPLOITATION PAR CLÉ DE RÉPARTITION

et budget prévisionnel de l'exercice (N+2)

COURANTES DE L'ANNEXE 2

Exercice clos dépenses réalisées à approuver	Budget prévisionnel en cours voté (N+1)	Budget prévisionnel à voter (N+2)
--	---	-----------------------------------

INDIVIDUELLE DES CHARGES
DE CETTE ANNEXE

- €

- €

- €



Retrouvez ces totaux en annexe 2

Compte de Gestion pour travaux de l'exercice clos réalisé (N)

Cette annexe vous permet de visualiser plus précisément ce que la Copropriété a payé au titre des dépenses exceptionnelles (travaux votés).

DÉTAIL DES DÉPENSES ET RECETTES		
DÉPENSES COURANTES	Exercice clos dépenses votées	Dépenses
Travaux remplacement porte parking Travaux suite sinistre Travaux réfection cage escalier	LA RÉGULARISATION SE FAIT À PARTIR	
Total (I)	- €	- €

BUDGET PAR CLÉ DE RÉPARTITION

et budget prévisionnel de l'exercice (N+2)

EXCEPTIONNELLES DE L'ANNEXE 2	
Provisions appelées	Soldes
INDIVIDUELLE DES CHARGES DE CETTE ANNEXE	
- €	- €



Retrouvez ce total en annexe 2

Compte de Gestion pour travaux de l'exercice clos réalisé (N)

Cette annexe vous permet de suivre avec précision la réalisation de chaque appel de fonds pour travaux votés en assemblée générale.

ÉTAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPÉRATIONS		
DÉPENSES COURANTES	Travaux votés	Travaux payés
Travaux de l'article 14-2 Travaux mise aux normes ascenseur Honoraires suivi travaux Assurance travaux		
Total (I)	- €	- €

BUDGET PAR CLÉ DE RÉPARTITION

et budget prévisionnel de l'exercice (N+2)

EXCEPTIONNELLES VOTÉS MAIS NON ENCORE CLOTURÉS

Travaux réalisés	Appels travaux, emprunts, subventions	Soldes en attente sur travaux	Subventions et emprunts à recevoir
- €	- €	- €	- €



Retrouvez ce montant en annexe 1

LE GUIDE DU COPROPRIÉTAIRE

HAUTS-DE-SEINE HABITAT - OPH | 45, rue Paul Vaillant-Couturier 92300 Levallois-Perret | Tél. 01 47 57 31 77
www.hautsdeseinehabitat.fr | Directeur de la publication : Damien Vanoverschelde
Réalisation : HDSH- Pôle cadre de vie | GettyImages | Impression BBI | ©2020



GUIDE PRATIQUE DU COPROPRIÉTAIRE



HAUTS-DE-SEINE HABITAT



Attestation
n°0015



Marchés publics
> 90 k€

