SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

GUIDE DU COPROPRIÉTAIRE

COMPRENDRE
Le fonctionnement d'une copropriété

CONNAÎTRE
Vos droits et obligations de copropriétaires

Alliade Habitat
Groupe ActionLogement

LEXIQUE

APPEL DE FONDS

Somme demandée aux copropriétaires pour régler des charges, des travaux ou toute autre dépense liée à la copropriété.

BUDGET PRÉVISIONNEL

Budget annuel voté en Assemblée Générale pour gérer les dépenses de la copropriété et permettant de calculer les appels de fonds.

CLÉ DE RÉPARTITION

Règle de répartition des charges d'un immeuble définit par le syndic. La clé de répartition de chaque nature de charges est précisée dans le règlement de copropriété ("état descriptif de division").

CONSEIL SYNDICAL

Organe de liaison entre le syndic et les copropriétaires.

COPROPRIÉTAIRE

Propriétaire d'un lot privatif, et de tantièmes de parties communes dans un ensemble immobilier composé d'au moins deux propriétaires.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Élément fondamental du règlement de copropriété, listant tous les lots de la copropriété, leur nature, leur typologie et leur usage.

FONDS DE TRAVAUX

Compte spécifique destiné à recevoir les cotisations pour l'anticipation de financement de travaux (aussi appelé « Fonds Alur »).

LOT DE COPROPRIÉTÉ

Partie privative individualisée, pouvant être principale (appartement) ou accessoire (parking, cave, etc.) qui détermine les tantièmes.

PROCÈS-VERBAL

Compte rendu de l'Assemblée Générale mentionnant les résolutions votées. Il est adressé à tous les copropriétaires. Il est signé par le président de séance et un ou plusieurs scrutateurs.

QUOTE-PART

Exprimé en tantièmes, le chiffre de quote-part représente le nombre de voix dont dispose chaque lot à l'Assemblée Générale.

SYNDIC

Organe d'exécution de l'Assemblée Générale, mandataire du Syndicat des Copropriétaires. Il est nommé et révoqué en Assemblée Générale.

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Entité de la copropriété automatiquement formée par l'ensemble des copropriétaires.

TANTIÈME

Unité de mesure des quote-parts de chaque lot au sein de la copropriété.

En devenant propriétaire de votre logement, vous rejoignez 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 ont des conséquences importantes pour vous et les autres propriétaires, votre **participation active** au fonctionnement de la copropriété est donc **un élément déterminant.**

SOMMAIRE

P.4 Qu'est ce qu'une copropriété ?

P.6 Fonctionnement d'une copropriété

P.8 Les charges de copropriété

P.10 Questions fréquentes

QU'EST-CE QU'UNE COPROPRIÉTÉ ?

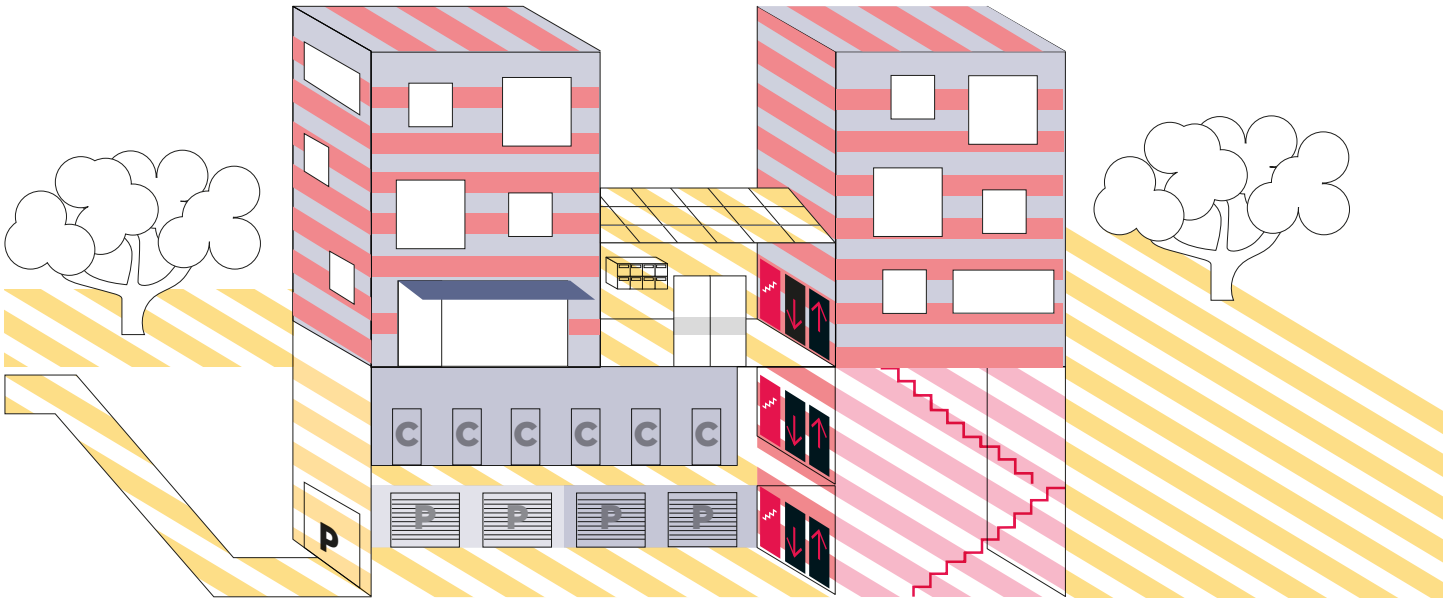
On parle de copropriété dès qu'il y a au moins deux propriétaires dans le même immeuble.

La copropriété gère et organise la vie d'un immeuble dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes.

Pour comprendre la copropriété, il faut bien distinguer **LES PARTIES PRIVATIVES** des **PARTIES COMMUNES**.

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

La copropriété



Légende

parties privatives

parties communes générales / spéciales

LES NOTIONS CLÉS À RETENIR

Chaque propriétaire dispose d'un lot de copropriété

UNE PARTIE PRIVATIVE
(*Appartement, cave, cellier, garage, place de parking…*)

Chaque propriétaire en a la propriété et la jouissance exclusive

+

UNE QUOTE-PART DE PARTIES COMMUNES
(*ou tantièmes de copropriété**)
Les parties communes sont la propriété indivise de tous les copropriétaires. L'ensemble des copropriétaires en a la jouissance.

**Les tantièmes sont fixés par l'état descriptif de division, annexé au règlement de copropriété*

Il existe 2 catégories de parties communes

LES « PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES »

Concernent l'ensemble des copropriétaires

Par exemple :

- le terrain de la copropriété,
- les espaces verts, à l'exception de ceux qui seraient privatifs,
- les compteurs généraux : électricité - eau - gaz

LES « PARTIES COMMUNES SPÉCIALES »

Concernent seulement certains copropriétaires

Par exemple :

- le toit de chaque bâtiment,
- l'ascenseur de chaque bâtiment

Le réglement de copropritété est obligatoire

C'est un document écrit qui s'impose :

- à toute personne copropriétaire d'un lot de la copropriété

- 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 2 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 de la vie de la collectivité (droits et obligations des copropriétaires, règles de fonctionnement de la copropriété, clé de répartition, calcul des tantièmes…).

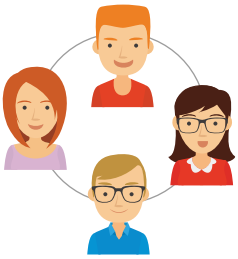
FONCTIONNEMENT D'UNE COPROPRIÉTÉ

LES COPROPRIÉTAIRES

CONSTITUENT

le syndicat des copropriétaires

QUI SE RÉUNIT AU MOINS 1 FOIS/AN



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (AG)

EN SÉANCE, LES COPROPRIÉTAIRES

Élisent le Conseil Syndical

- Assure le lien entre les copropriétaires et le Syndic dont il contrôle la gestion

- Est consulté par le Syndic et peut obtenir de l'AG une délégation de pouvoirs pour prendre seul certaines décisions

Mandatent le Syndic

- Exécute les décisions prise en AG

- Gère l'entretien des parties communes

- Veille au fonctionnement des services collectifs et fait exécuter les travaux d'urgence

- Engage les gros travaux avec l'accord de l'AG ou du CS en vertu d'une délégation de pouvoir

- Tient la comptabilité du syndicat et convoque l'AG

A RETENIR

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES prend les décisions concernant les parties communes de la copropriété.

Il peut agir en justice pour défendre les intérêts de la copropriété et voir sa responsabilité engagée.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 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, c'est pourquoi **il est important d'y participer.**

RÔLE DU SYNDIC

Son mandat

Sa désignation est obligatoire. Son mandat est formalisé dans un document écrit, approuvé par l'Assemblée Générale, qui définit :

- la durée de sa mission
- les prestations de gestion courante
- les prestations hors gestion courante
- sa rémunération

Ses missions

Il exécute les décisions de l'Assemblée Générale, sous le contrôle du Conseil Syndical.

ADMINISTRER LA COPROPRIÉTÉ

- Tenir la comptabilité du syndicat
- Élaborer, avec le Conseil Syndical, le budget prévisionnel nécessaire au fonctionnement de la copropriété
- Appeler les provisions de charges et leur régularisation annuelle
- Payer les différents fournisseurs
- Recouvrir les impayés
- Convoquer l'Assemblée Générale

GÈRER L'ENTRETIEN COURANT DES PARTIES COMMUNES

- Veiller au fonctionnement des services collectifs

(entretien des ascenseurs, du chauffage central, des ordures ménagères, des espaces verts, etc)

- Souscrire aux contrats d'assurances
- Exécuter les travaux d'urgence. Il engage de gros travaux *(ravalement de façade, toiture, installation d'ascenseurs...)* avec l'accord de l'Assemblée Générale

REPRÉSENTER LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES AUPRÈS DE TOUTES LES INSTANCES

Copropriétés voisines, mairie, autorisations administratives pour travaux, entreprises, justices en cas de litige...

LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

On distingue 2 catégories de charges dont les dépenses sont réparties au prorata des tantièmes de copropriété (ou clé de répartition) définis dans le règlement de copropriété.

CHARGES DES PARTIES COMMUNES

Dépenses de conservation du bâti - gros œuvre
(façades, toitures, escaliers, canalisations...)

Dépenses d'entretien courant
comme les contrats d'espaces verts, le ménage...

Dépenses d'administration
comme les honoraires de Syndic, les primes d'assurance...

+

CHARGES DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES COLLECTIFS

Ascenseurs
(électricité, contrat de maintenance et travaux)

Portail

Chauffage collectif

Antenne collective

...

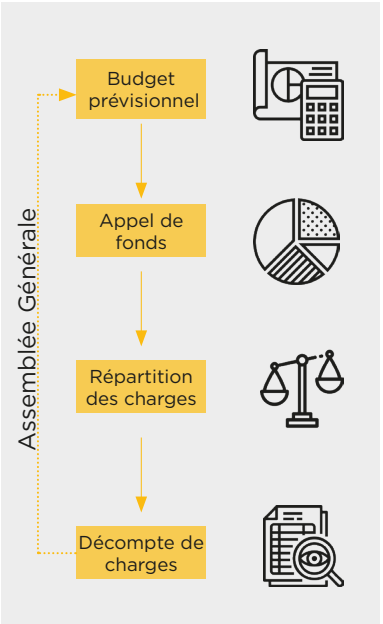
Calcul des charges

1. Lors de l'Assemblée Générale **le budget prévisionnel** destiné à couvrir les dépenses courantes de l'année à venir **est voté**.

2. **La quote-part de chaque copropriétaire** est établie en fonction **des tantièmes et de la nature des charges** (appelé aussi clé de répartition).

3. À la fin de l'exercice comptable, **le Syndic effectue la répartition des charges. Il fait la différence entre le budget prévisionnel et les dépenses engagées**.

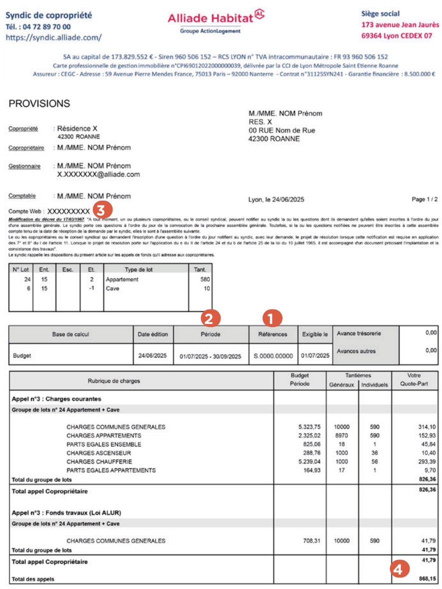
4. Le Syndic joint à la convocation de l'Assemblée Générale, **le décompte de charges** sur lequel apparaît le montant de la répartition des charges.



COMPRENDRE VOS DOCUMENTS

L'appel de fonds trimestriel

Chaque trimestre, vous recevez un appel de fonds dont le montant à régler correspond à votre quote part du budget prévisionnel.



Syndic de copropriété
Tél. : 04 72 89 70 00
https://syndic.alliade.com/

Alliade Habitat
Groupe ActionLogement

Siège social
173 avenue Jean Jaurès
69364 Lyon CEDEX 07

SA au capital de 173.829.552 € - Siren 960 506 152 – RCS LYON n° TVA intracommunautaire : FR 93 960 506 152
Carte professionnelle de gestion immobilière n°CPI69012022000000039, délivrée par la CCI de Lyon Métropole Saint Etienne Roanne
Assureur : CEGC - Adresse : 59 Avenue Pierre Mendes France, 75013 Paris – 92000 Nanterre - Contrat n°31125SYN241 - Garantie financière : 8.500.000 €

PROVISIONS

Copropriété : Résidence X
42300 ROANNE
Copropriétaire : M./MME. NOM Prénom
Gestionnaire : M./MME. NOM Prénom
X.XXXXXXX@alliade.com
Comptable : M./MME. NOM Prénom
Compte Web : XXXXXXXXX 3

M./MME. NOM Prénom
RES. X
00 RUE Nom de Rue
42300 ROANNE

Lyon, le 24/06/2025

Page 1 / 2

Modification du décret du 17/03/1967. "A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.
Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux".
Le syndic rappelle les dispositions du présent article sur les appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires.

N° Lot	Ent.	Esc.	Et.	Type de lot	Tant.
24	15		2	Appartement	580
6	15		-1	Cave	10

Base de calcul	Date édition	Période 2	Références 1	Exigible le	Avance trésorerie	0,00
Budget	24/06/2025	01/07/2025 - 30/09/2025	S.0000.00000	01/07/2025	Avances autres	0,00

Rubrique de charges	Budget Période	Tantièmes Généraux	Tantièmes Individuels	Votre Quote-Part
Appel n°3 : Charges courantes				
Groupe de lots n° 24 Appartement + Cave				
CHARGES COMMUNES GENERALES	5.323,75	10000	590	314,10
CHARGES APPARTEMENTS	2.325,02	8970	590	152,93
PARTS EGALES ENSEMBLE	825,06	18	1	45,84
CHARGES ASCENSEUR	288,76	1000	36	10,40
CHARGES CHAUFFERIE	5.239,04	1000	56	293,39
PARTS EGALES APPARTEMENTS	164,93	17	1	9,70
Total du groupe de lots				**826,36**
Total appel Copropriétaire				**826,36**
Appel n°3 : Fonds travaux (Loi ALUR)				
Groupe de lots n° 24 Appartement + Cave				
CHARGES COMMUNES GENERALES	708,31	10000	590	41,79
Total du groupe de lots				**41,79**
Total appel Copropriétaire				**41,79**
Total des appels				4 **868,15**

LES INFORMATIONS INCONTOURNABLES

1 - Votre référence client

2 - La période concernée

3 - Vos codes d'accès à l'extranet

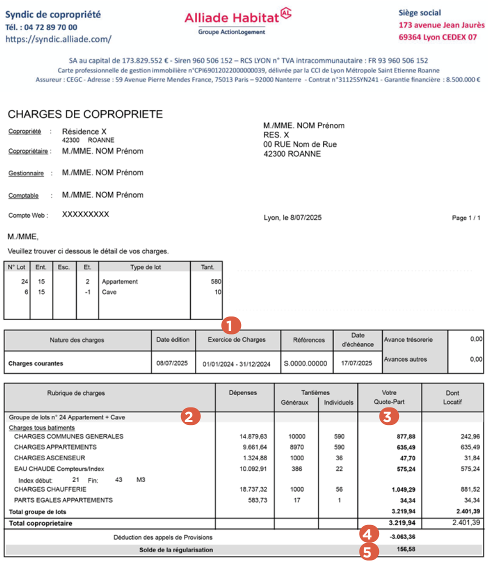
4 - Le montant total dû pour l'appel de fonds concerné

Des informations complémentaires peuvent figurer sur le document selon le syndic concerné.

La loi Alur prévoit la mise en place d'un **FOND TRAVAUX** obligatoire, présenté lors de l'Assemblée Générale et destiné à anticiper le financement de travaux. Un appel de fond complémentaire est alors demandé chaque trimestre. Il est versé sur un compte spécifique.

Le solde du compte annuel

(ou régularisation de charges établi après l'approbation des comptes de l'année écoulée en AG)



Syndic de copropriété
Tél. : 04 72 89 70 00
https://syndic.alliade.com/

Alliade Habitat
Groupe ActionLogement

Siège social
173 avenue Jean Jaurès
69364 Lyon CEDEX 07

SA au capital de 173.829.552 € - Siren 960 506 152 – RCS LYON n° TVA intracommunautaire : FR 93 960 506 152
Carte professionnelle de gestion immobilière n°CPI69012022000000039, délivrée par la CCI de Lyon Métropole Saint Etienne Roanne
Assureur : CEGC - Adresse : 59 Avenue Pierre Mendes France, 75013 Paris – 92000 Nanterre - Contrat n°31125SYN241 - Garantie financière : 8.500.000 €

CHARGES DE COPROPRIETE

Copropriété : Résidence X
42300 ROANNE
Copropriétaire : M./MME. NOM Prénom
Gestionnaire : M./MME. NOM Prénom
Comptable : M./MME. NOM Prénom
Compte Web : XXXXXXXXX

M./MME. NOM Prénom
RES. X
00 RUE Nom de Rue
42300 ROANNE

Lyon, le 8/07/2025

Page 1 / 1

M./MME,

Veuillez trouver ci dessous le détail de vos charges.

N° Lot	Ent.	Esc.	Et.	Type de lot	Tant.
24	15		2	Appartement	580
6	15		-1	Cave	10

Nature des charges	Date édition	Exercice de Charges 1	Références	Date d'échéance	Avance trésorerie	0,00
Charges courantes	08/07/2025	01/01/2024 - 31/12/2024	S.0000.00000	17/07/2025	Avances autres	0,00

Rubrique de charges	Dépenses	Tantièmes Généraux	Tantièmes Individuels	Votre Quote-Part	Dont Locatif
Groupe de lots n° 24 Appartement + Cave 2				3	
Charges tous batiments					
CHARGES COMMUNES GENERALES	14.879,63	10000	590	**877,88**	242,96
CHARGES APPARTEMENTS	9.661,64	8970	590	**635,49**	635,49
CHARGES ASCENSEUR	1.324,88	1000	36	**47,70**	31,84
EAU CHAUDE Compteurs/Index	10.092,91	386	22	**575,24**	575,24
Index début: 21 Fin: 43 M3					
CHARGES CHAUFFERIE	18.737,32	1000	56	**1.049,29**	881,52
PARTS EGALES APPARTEMENTS	583,73	17	1	**34,34**	34,34
Total groupe de lots				**3.219,94**	**2.401,39**
Total coproprietaire				**3.219,94**	2.401,39
Déduction des appels de Provisions				4 **-3.063,36**	
Solde de la régularisation				5 **156,58**	

LES INFORMATIONS INCONTOURNABLES

1 - Votre référence client et la période concernée

2 - La nature des charges

3 - La quote-part des dépenses affectées aux tantième de votre lot

4 - Le calcul entre les dépenses engagées et les montants déjà réglés

5 - Le solde restant dû ou à percevoir si le solde est créditeur ou débiteur

QUESTIONS FRÉQUENTES

Je souhaite repeindre mon balcon et installer un store.
EST-CE QUE J'AI LE DROIT DE LE FAIRE SEUL(E) ?

NON. 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 demander au Syndic d'inscrire ces 2 demandes à l'ordre du jour de la prochaine AG, afin d'être autorisée par le Syndicat des Copropriétaires à réaliser ces changements, et ceci, même s'ils seront entièrement à votre charge.

Lors de la dernière AG, des travaux de réfection des toitures ont été votés pour 100 000 € *(60 000 € pour le bâtiment A et 40 000 € pour le bâtiment B)*.
QUE DOIS-JE PAYER, SACHANT QUE J'HABITE DANS LE BÂTIMENT B ?

Votre appartement situé dans le bâtiment B, représente 17/1 000e. Vous ne payerez que pour la réfection de la toiture de votre bâtiment : 40 000 x 17/1 000 = 680 €

Le syndic nous a réclamé un montant afin de faire face à des travaux d'urgence sur les fondations du bâtiment. **EN A-T-IL LE DROIT ?**

OUI. En cas de danger imminent, le Syndic peut entamer des travaux dits d'urgence sans avoir préalablement consulté l'Assemblée Générale, mais celle-ci doit être immédiatement convoquée.

Lors de l'AG, un copropriétaire possédant uniquement un garage refusait de payer la réfection de la toiture au motif qu'il n'habitait pas dans la résidence.
EN A-T-IL LE DROIT ?

NON. Tout copropriétaire doit payer les charges et travaux relatifs aux parties communes non pas en raison de l'utilisation ou de l'occupation de son lot, mais parce qu'il en est copropriétaire.

Habitant au second étage, je n'utilise jamais l'ascenseur. De plus, j'ai été absent durant tout l'hiver de mon appartement et je n'ai donc pas utilisé le chauffage.
PUIS-JE REFUSER D'EN PAYER LES CHARGES ?

NON. Tous les copropriétaires desservis par l'ascenseur ou bénéficiant du chauffage collectif doivent participer à ces charges.

VOTRE ESPACE EN LIGNE

Afin d'accéder à vos documents en quelques clics, votre syndic met gratuitement à votre disposition un espace personnel disponible.

Votre compte

Votre espace copropriétaire : https://syndic.alliade.com

Utilisez les identifiants communiqués par votre Syndic. Si vous ne disposez pas des accès vous pouvez contactrer votre Syndic sur le mail : service.syndic@alliade.com

Les éléments en ligne

VOS DOCUMENTS PERSONNELS

- Décompte individuel de charges annuelles
- Montant des charges individuelles annuelles réglées les 2 dernières années
- Montant individuel des fonds de travaux annuel
- Appels de fonds des 3 dernières années

LES DOCUMENTS DE L'IMMEUBLE

- Le règlement de copropriété
- La dernière fiche synthétique
- Le carnet d'entretien de l'immeuble
- Les diagnostics techniques en cours de validité
- Les contrats d'assurance de l'immeuble
- Les contrats et marchés en cours à l'exclusion des contrats de travail
- Les contrats d'entretien et de maintenance
- Les procès-verbaux des 3 dernières AG
- Le contrat de syndic en cours

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Nous contacter

Service Syndic Alliade Habitat

04 72 89 70 00

service.syndic@alliade.com

Mentions légales: Production Service communication Action Logement Groupe 2023 - Édition Service communication Alliade Habitat 2025

Alliade Habitat

Groupe ActionLogement