



LES CONSEILS
POUR ACHETER
son logement

EN COPROPRIÉTÉ



PLUS D'INFOS SUR
www.lorient-agglo.bzh

LORIENT
AGGLOMERATION



adil
du Morbihan





LES CONSEILS POUR ACHETER

son logement

EN COPROPRIÉTÉ

SOMMAIRE

Introduction	3
Les charges et le budget	5
Les travaux	8
Les acteurs de la copropriété	10
Documents à consulter	12
Lexique	13

ACHETER en copropriété

Vous souhaitez devenir propriétaire d'un bien dans un immeuble ou vous vous apprêtez à signer un compromis ? Vivre dans un collectif comporte certains atouts : les prix sont généralement moins élevés que ceux des maisons individuelles, les logements sont bien situés, souvent à proximité ou en centre-ville, proche des services et des transports collectifs.

Si vivre en copropriété comporte bien des avantages, la vie en collectivité nécessite de connaître un certain nombre de règles avant tout acte d'achat.

VIVRE EN COLLECTIVITÉ

En tant que copropriétaire, vous devenez propriétaire d'un lot qui comprend :

- ▶ une partie privative qui est votre propriété exclusive (appartement, place de stationnement, cave, local commercial...),
- ▶ une quote-part de parties communes : les parties communes (tout ce qui n'est pas privatif) sont la propriété indivise du syndicat des copropriétaires; elles appartiennent à l'ensemble des copropriétaires (cour, voie d'accès, façades, hall, toiture, espaces verts...).

EN BREF



La copropriété désigne tout immeuble (ou groupe d'immeubles) bâti dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots, comprenant chacun une partie privative et des parties communes.



Le 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.

Ainsi, lorsque vous achetez un logement en copropriété, **vous devez impérativement vous renseigner** non seulement **sur les parties privatives** mais également **sur les parties communes, le budget de la copropriété**, les travaux à venir, ses éventuels problèmes ou particularités.

Alain et Catherine
HENNEBONT

Quand nos enfants ont quitté la maison, nous avons souhaité acheter un petit appartement car notre maison ne correspondait plus à nos besoins. Après plusieurs visites, nous nous sommes décidés pour un appartement dans un petit collectif au centre-ville d'Hennebont. Le rendez-vous à l'Espace Info Habitat a permis de nous éclairer sur le fonctionnement d'une copropriété.

LES CHARGES et le budget

La copropriété fonctionne grâce aux versements de provisions effectués par les copropriétaires. Le paiement des charges est donc obligatoire. Le syndic doit veiller à leur recouvrement. À défaut, sa responsabilité peut être engagée.

Le règlement de copropriété fixe les différentes catégories de charges auxquelles vous devez contribuer, en respectant les principes de répartition établis par la loi.



LES CHARGES

Il convient d'en distinguer deux types :

- **Les charges générales** : elles concernent tous les copropriétaires et portent sur les travaux, l'entretien, l'administration des parties communes: le ravalement des façades, l'éclairage des parties communes, l'accès à l'immeuble (interphone, digicode), le nettoyage de l'immeuble, mais également, les frais de tenue des assemblées générales, les honoraires du syndic, etc.
- **Les charges spéciales** peuvent ne concerner qu'une partie des copropriétaires et sont relatives à des services bien spécifiques tels que l'entretien et le fonctionnement des ascenseurs, du chauffage collectif, etc.

Par exemple, le copropriétaire d'un appartement au rez-de-chaussée ne participe pas aux charges d'ascenseur; en revanche celui qui occupe un appartement en étage ne peut se soustraire au paiement des charges d'ascenseur même s'il emprunte l'escalier. De même, le copropriétaire qui ne se sert pas du chauffage collectif doit, en tout état de cause, payer sa quote-part des charges de chauffage.

LE BUDGET ANNUEL PRÉVISIONNEL

Celui-ci est établi par le syndic et voté par les copropriétaires.

Pour assumer les dépenses de l'immeuble, appelées charges de copropriété, chaque copropriétaire verse trimestriellement au syndic une somme proportionnelle à sa quote-part (souvent fixée en millièmes).

Le syndic procède aux appels de fonds trimestriels en vue de supporter les charges de l'année à venir. Ces charges futures sont donc estimées, c'est pourquoi on emploie le terme « provisions », elles constituent la trésorerie pour régler les dépenses suivantes :

► **celles prévues au budget prévisionnel** : les dépenses d'entretien, de maintenance, d'administration (nettoyage des lieux communs intérieurs et extérieurs, eau et électricité, assurance, rémunération du syndic...);

► **les dépenses éventuelles de travaux.**

À la fin de l'exercice annuel, en fonction des dépenses réelles, une régularisation des charges est réalisée par le syndic auprès des copropriétaires.

IMPORTANT



En tant que futur acquéreur, lisez attentivement les trois derniers procès-verbaux d'assemblée générale que le vendeur doit obligatoirement vous remettre.

Pensez également à demander l'échéancier des appels de fonds afin d'en tenir compte dans votre budget et de les prévoir lorsque vous établirez votre plan de financement.


Samia et Patrice
LORIENT



Auparavant nous étions locataires du parc social à Lanester. Suite à la naissance de notre premier enfant, nous avons souhaité acheter un appartement en copropriété à Lorient.

Avant de nous engager et afin de vérifier qu'il nous était possible de supporter financièrement ce changement de statut, nous avons pris rendez-vous à l'Espace Info Habitat. Un conseiller-juriste qui nous a expliqué l'ensemble des charges ce qui a permis d'estimer notre budget maximum d'achat. Ces informations ont été très utiles dans la sélection de notre futur logement.

LES TRAVAUX

Au moment d'acquérir votre logement, certains travaux viennent peut-être d'être votés ou sont sur le point de l'être par le syndicat des copropriétaires.

LA RÈGLE

Les travaux sont à payer par celui qui est copropriétaire au moment de l'appel de fonds par le syndic.

Par conséquent, le vendeur est tenu de régler les sommes jusqu'au moment où la vente est notifiée au syndic par le notaire.

Quant à l'acquéreur, il doit payer les sommes exigées après la vente. Cependant, rien n'interdit au vendeur et à l'acheteur de convenir entre eux d'une répartition différente et de rajouter une clause dans le compromis et l'acte de vente sur ce point.

Il n'est pas toujours évident de pouvoir faire face à des dépenses importantes et non prévues quelques mois après son achat. Vous pourrez trouver dans les trois derniers procès-verbaux d'assemblée générale toutes les informations indispensables à savoir avant de vous engager définitivement. Vérifiez également le carnet d'entretien et les diagnostics techniques du logement et/ou de l'immeuble qui sont de bons indicateurs des travaux nécessaires à moyen et long termes.

Si vous prévoyez d'effectuer des travaux privatifs de rénovation/aménagement, ils peuvent affecter les parties communes ou l'aspect de l'immeuble (fenêtres, murs porteurs, canalisations...). Il vous faudra tout d'abord obtenir l'autorisation en assemblée générale des autres copropriétaires et vous devrez également solliciter les autorisations d'urbanisme le cas échéant.

LES FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRES

Depuis le 1^{er} janvier 2017, dans le cadre de la loi Alur, le fonds de travaux est devenu obligatoire. En quelques mots, les copropriétaires concernés vont devoir verser des provisions supplémentaires pour doter ce fonds de ressources financières suffisantes afin de mieux anticiper et supporter le coût de futurs travaux.


Colette
GUIDEL



A la retraite, j'ai souhaité acheter un appartement. A la suite de mes recherches, j'ai trouvé un petit logement dans le centre-ville de Guidel. Après une visite des lieux, la lecture du carnet d'entretien et des derniers procès-verbaux d'assemblée générale, je presentais que des travaux d'isolation des parties communes seraient nécessaires. Effectivement à la première assemblée générale à laquelle j'ai assisté en tant que nouvelle propriétaire, des travaux de rénovation énergétique ont été votés. En les anticipant, j'ai ainsi pu les prévoir à mon plan de financement.

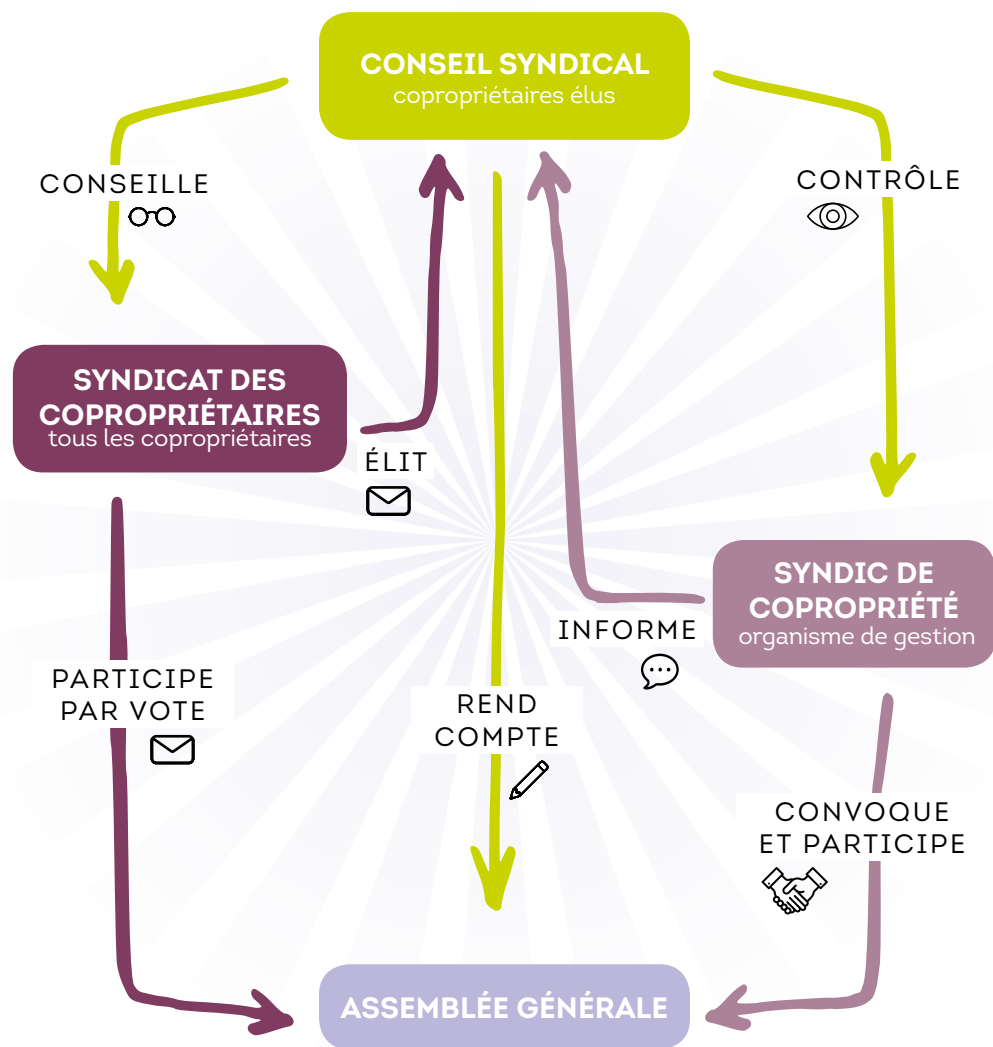
LES ACTEURS de la copropriété

La copropriété repose sur plusieurs acteurs dont il ne faut pas confondre les rôles : syndic, syndicat des copropriétaires, assemblée générale et conseil syndical.

- **Le syndicat est constitué par l'ensemble des copropriétaires.** Vous en faites automatiquement partie dès lors que vous devenez propriétaire d'un bien situé dans une copropriété. Il doit se réunir au moins une fois par an lors de l'assemblée générale afin de prendre les décisions qui régissent le fonctionnement de la copropriété. C'est l'organe décisionnaire.
- **L'assemblée générale (AG) est l'instance qui réunit l'ensemble des copropriétaires** au cours de laquelle sont prises les décisions au nom du syndicat des copropriétaires (ex : vote du budget de la copropriété, approbation des comptes, vote des travaux, élection du syndic...) L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an sur convocation du syndic.
- **Le syndic est le gestionnaire de la copropriété.** Il est élu par le syndicat pour gérer et administrer la copropriété. C'est l'organe exécutif. Le syndic est obligatoire. Il peut être professionnel ou bénévole (ex : gestion par un copropriétaire élu en AG).
- **Le conseil syndical est composé d'un nombre restreint de copropriétaires élus par l'Assemblée générale.** Il a un rôle de consultation. Il assiste le syndic et contrôle sa gestion. La fonction de membres du Conseil syndical ne donne pas lieu à rémunération. Le règlement de copropriété, ou à défaut l'AG, fixe son organisation et son fonctionnement.

Voici un schéma simplifié des relations entre ces acteurs :

Il est essentiel d'assister à l'assemblée Générale ou de s'y faire représenter (par le biais d'un pouvoir) en précisant ses consignes de vote. En effet, c'est l'occasion de pouvoir faire entendre sa voix sur la vie et les projets de sa copropriété.



LES DOCUMENTS à consulter

Avant l'achat d'un logement en copropriété, certains documents et informations spécifiques doivent être remis à l'acquéreur.

- ▶ **3 derniers PV** d'assemblée générale
- ▶ **carnet d'entretien de l'immeuble**
- ▶ **documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :**
le règlement de copropriété, l'état descriptif de division...
- ▶ **attestation de superficie des parties privatives du lot vendu ou de la fraction de lot vendue** (superficie loi CARREZ)
- ▶ **documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :**
le montant des charges du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire-vendeur au titre des deux exercices précédant la vente
- ▶ **notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires** ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de la copropriété
- ▶ **dossier de diagnostic technique global** (plomb, amiante, énergie ...)

PENSEZ ÉGALEMENT A CONSULTER LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS :

<https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/#/annuaire>

A SAVOIR



Le registre national d'immatriculation est un outil de connaissance de l'état des copropriétés. Il a vocation à réunir les informations essentielles, comme le nombre de lots, le montant de son budget prévisionnel, celui des impayés ou l'existence d'éventuelles procédures....

PETIT LEXIQUE du copropriétaire

Appel de fond	—	sommes demandées aux copropriétaires pour régler des charges, des travaux ou toute autre dépense.
Assemblée générale ordinaire	—	réunion annuelle et obligatoire des copropriétaires d'une résidence.
Assemblée générale extraordinaire	—	réunion ponctuelle pour prendre des décisions urgentes.
Budget prévisionnel	—	document établi en début d'exercice pour calculer les appels de fonds prévisionnels.
Lot	—	partie privative individualisée dans une copropriété, tel qu'un appartement, une cave ou un parking. Chaque lot représente une partie plus ou moins importante de la copropriété, exprimée en « tantièmes ».
Ordre du jour	—	liste des sujets qui donneront lieu à délibération lors de l'Assemblée Générale.
Parties communes	—	les parties de la copropriété qui appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.
Parties privatives	—	les parties de la copropriété qui appartiennent en propre à chaque copropriétaire.
Pouvoir	—	procuration donnée par un copropriétaire absent à l'assemblée générale, à un autre copropriétaire ou à un tiers en vue de le représenter.
Résolution	—	projet de décision inscrit à l'ordre du jour et soumis au vote lors de l'assemblée générale des copropriétaires.
Quote-part	—	proportion de participation aux votes et aux charges déterminées en fonction des tantièmes détenus dans la copropriété.
Tantième	—	unité de mesure des quotes-parts de la copropriété. Chaque lot représente un certain nombre de tantièmes différent selon sa taille ou sa nature. Les tantièmes définissent la part respective de chacun des copropriétaires en termes de droits de vote, mais aussi de contributions aux dépenses. Souvent il s'agit de millièmes.

L'ESPACE INFO HABITAT EST OUVERT

du lundi au vendredi
de 8h30 à 12h et
de 13h30 à 17h.



SUR PLACE

Située dans le quartier de l'Enclos du port à Lorient, l'entrée de l'Espace Info Habitat est accessible depuis la rue de l'Aquillon (entre la Maison de l'Agglomération et le bâtiment L'Anoriente).



En bus, la ligne 5, accessible depuis l'arrêt « Gare d'Echanges », vous déposera devant la Maison de l'Agglomération.



Un parking vélos est également à votre disposition à proximité de l'Espace Info Habitat.



En voiture, pour une courte durée, vous pourrez vous garer devant la Maison de l'Agglomération. Pour une plus longue durée, privilégiez le parking Place d'Armes situé à l'entrée de l'Enclos du port.

Avant de vous déplacer, il est préférable de prendre contact par téléphone pour connaître les pièces nécessaires à votre dossier et convenir d'un rendez-vous.



À DISTANCE



Le site web www.lorient-agglo.bzh vous permettra d'accéder à la plateforme de l'Espace Info Habitat.



Au téléphone, les conseillers sont disponibles sur les heures d'ouverture de l'Espace Info Habitat au numéro Vert

0 800 100 601

Service & appel
gratuits