

Guide du copropriétaire



Sommaire

3

Bienvenue

4

Qu'est-ce qu'une copropriété ?

Le règlement de copropriété

5

Comment fonctionne une copropriété ?

Le syndicat des copropriétaires
L'assemblée générale
Le conseil syndical
Le syndic

6

Les charges de copropriété

À quoi correspondent-elles ?

7

Comprendre son appel de fonds

8

Happlycopro

Votre espace en ligne

9

Lexique

10

Foire aux questions



Vous êtes copropriétaire.

En notre qualité de Syndic de cette copropriété, nous vous souhaitons la bienvenue.

En tant que copropriétaire, vous êtes membre du “Syndicat des Copropriétaires”.

En plus d'être propriétaire de votre patrimoine, vous êtes copropriétaire des parties communes. **Vous exprimez votre avis et contribuez aux décisions communes** lors de l'assemblée générale de votre copropriété.

Ce guide vous présente nos services et vous apporte les éléments nécessaires pour vous aider à comprendre le fonctionnement de la copropriété.

Le Syndic Solidaire d'Alpes Isère Habitat est là pour vous accompagner et mettre en œuvre les décisions sur la copropriété en vous proposant :

- les **services** d'un syndic **professionnel** ;
- les **compétences** et l'**expertise** des différents services d'Alpes Isère Habitat ;
- la possibilité de bénéficier des **marchés négociés** d'Alpes Isère Habitat sur les contrats d'énergie, de maintenance, d'entretien, d'assurance, de relève des compteurs et de fluide ;
- des honoraires de gestion syndic **maîtrisés** ;
- un **accompagnement pour la rénovation énergétique** de votre résidence ou tout autre projet de travaux incombant à la copropriété ;
- un service **réactif, disponible et de proximité**.

LE SYNDIC SOLIDAIRE D'ALPES ISÈRE HABITAT en quelques chiffres



11

collaborateurs
et collaboratrices
à Grenoble et
Villefontaine



80

copropriétés
gérées



2 922

lots principaux
(logements,
commerces...)

Qu'est-ce qu'une copropriété ?

Une copropriété est un **immeuble bâti** ou un **groupe d'immeubles** dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

DE QUOI ÊTES-VOUS PROPRIÉTAIRE ?

Chaque propriétaire possède un ou plusieurs **lots de copropriété**.
Ces lots peuvent être :



Appartement
Maison



Garage
Parking



Cave



Local
commercial

LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Le règlement de copropriété est un document contractuel qui définit l'**organisation** et le **fonctionnement** de la résidence en copropriété et précise les **droits** et les **obligations** des copropriétaires. Ce document est remis lors de chaque vente.

→ Vous pouvez également le retrouver sur [votre espace extranet copropriétaire](#)

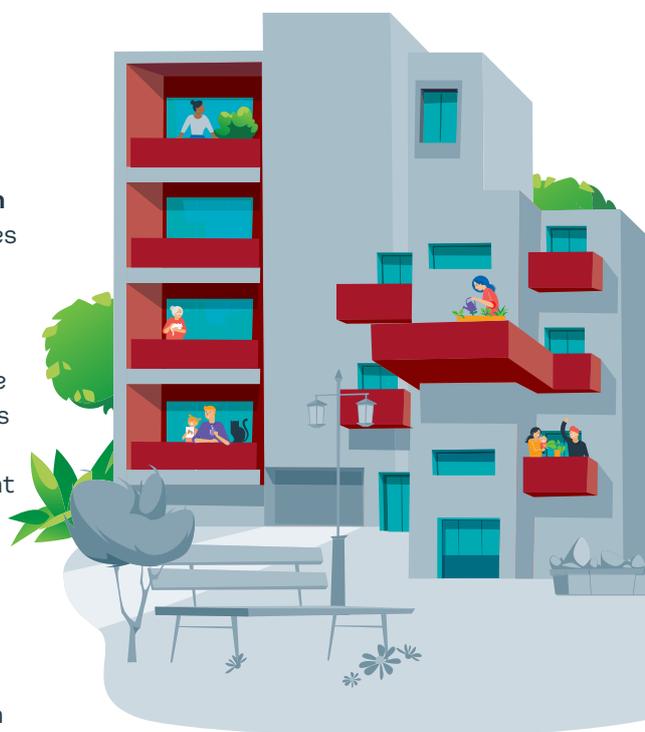
HAPPLYCOPRO



+ D'INFOS EN PAGE 9

CE DOCUMENT DÉFINIT :

- les **conditions d'utilisation** des parties privatives et des parties communes de la copropriété ;
- la **répartition des charges** entre les copropriétaires de l'immeuble et les méthodes de détermination des quotes-parts qui incombent à chacun des lots ;
- les **modalités de vote** en assemblée générale ;
- les **droits et obligations** de chaque copropriétaire ;
- l'**état descriptif** de division de l'immeuble identifiant chaque lot de copropriété par numéro, suivi des informations relatives à chacun d'entre eux.



- Parties privatives
- Parties communes
- Parties communes à jouissance privative (balcons, terrasses, jardinets)

Comment fonctionne une copropriété ?



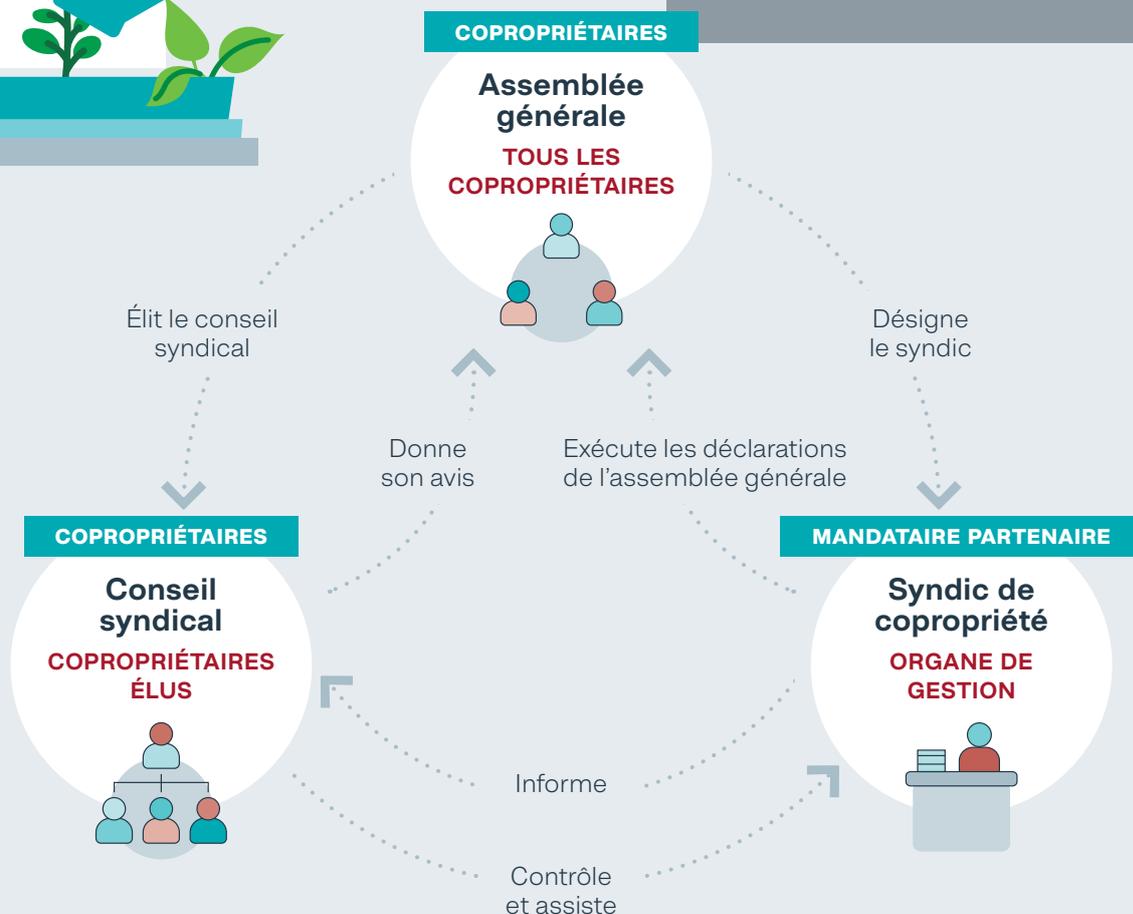
LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

C'est la structure qui représente l'ensemble des copropriétaires.

Tout copropriétaire est automatiquement membre de plein droit.

Lors de l'assemblée générale, le syndicat vote les décisions qui concernent la copropriété (budget prévisionnel, travaux ...).

Il a pour objet la conservation de l'immeuble, l'administration des parties communes et il a qualité pour agir en justice.



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE →

Elle réunit le syndicat des copropriétaires une fois par an. Au cours de cette assemblée, les décisions nécessaires au fonctionnement de la copropriété sont prises.

C'est aussi à ce moment-là que les copropriétaires élisent les membres du conseil syndical et choisissent le syndic. Cette assemblée générale peut se tenir en présentiel, en visioconférence mais aussi par correspondance. Il est important pour chaque copropriétaire d'exprimer son avis. Vous pouvez le faire en vous déplaçant, en votant par correspondance ou en vous faisant représenter.

LE CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical se compose de membres élus par les copropriétaires lors de l'assemblée générale pour une durée définie.

Il coordonne les échanges entre les copropriétaires et le syndic. Il joue un rôle d'assistance et de contrôle auprès du syndic mais peut se voir confier d'autres missions.

LE SYNDIC

Le syndic de copropriété agit en tant que mandataire du syndicat de copropriétaires par un contrat à durée déterminée. Ce dernier l'autorise à administrer la copropriété et à la représenter auprès de toutes les instances officielles.

Ses missions principales sont :

→ La gestion administrative de la copropriété : organiser et convoquer l'assemblée générale une fois par an, enregistrer les changements de copropriétaires, réaliser la mise à jour du registre de copropriété.

LES 6 ÉTAPES CLÉS

1 Élaboration de l'ordre du jour



Quand ? Avant l'envoi de la convocation à l'assemblée générale.

Qui ? Le syndic. Le conseil syndical ou tout copropriétaire peut ajouter un sujet.

2 Envoi de la convocation



Quand ? Au moins 21 jours avant l'assemblée générale (sauf urgence ou délai plus long prévu par le règlement de copropriété).

Qui ? Le syndic ou le président du conseil syndical, en cas d'empêchement (maladie, accident...) ou d'inaction du syndic.

3 Assemblée générale



Où ? Dans la commune où se situe la résidence (en général).

Qui ? Les copropriétaires (ou personnes mandatées par les copropriétaires), syndic, président de séance de l'assemblée générale.

4 Envoi du procès-verbal



Quand ? Dans le mois qui suit l'assemblée générale.

Qui ? Le syndic.

5 Contestation des décisions



Quand ? Dans les 2 mois après l'envoi du procès-verbal de l'assemblée générale.

Qui ? Les copropriétaires opposants (ayant voté contre, pendant l'assemblée générale) et défaillants (non représentés à l'assemblée générale).

6 Application des décisions



Quand ? Après les 2 mois laissés pour contester la décision.

Qui ? Le syndic.

→ La gestion financière de la copropriété : préparer et établir les budgets prévisionnels, tenir la comptabilité, traiter les factures, envoyer les appels de fonds, gérer les encaissements, engager les procédures contentieuses...

→ La gestion de l'entretien de l'immeuble : veiller au bon fonctionnement des équipements communs et des parties communes, assurer le suivi des travaux entrepris dans la copropriété et le suivi des contrats d'entretien et de maintenance.

Les charges de copropriété

À quoi correspondent-elles et que financent-elles ?

Les charges de copropriété **couvrent toutes les dépenses engagées** sur la copropriété afin d'assurer le bon fonctionnement et l'entretien des parties communes. Elles incombent à chaque copropriétaire en fonction de leurs tantièmes.

Ces dépenses sont prévues dans le budget prévisionnel voté chaque année en assemblée générale, on parle alors de **charges courantes**.

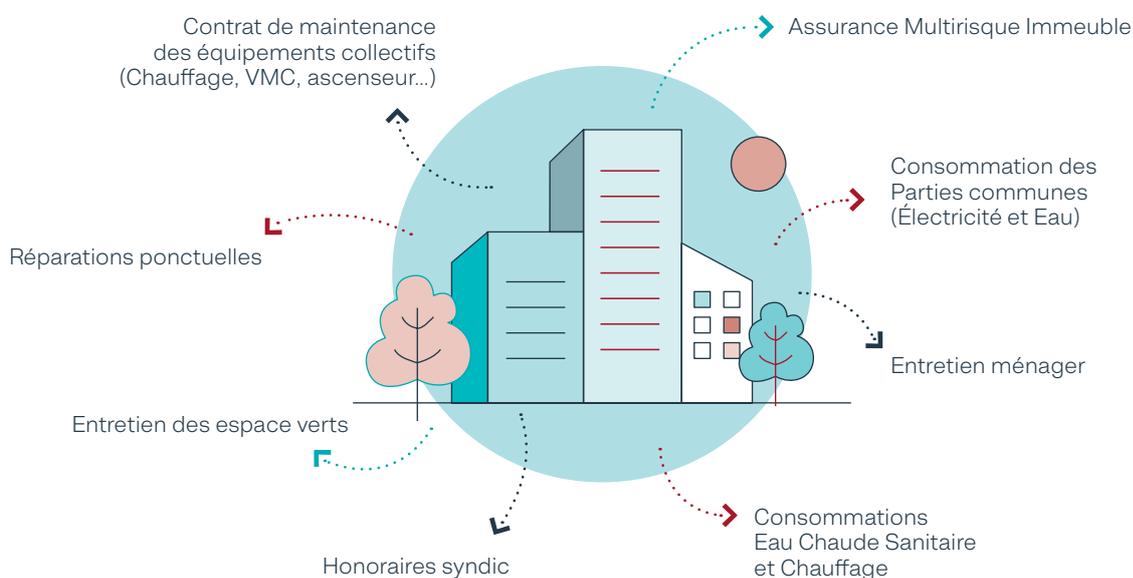
→ Les appels de fonds de charges courantes sont généralement réalisés au début de chaque trimestre.

À la fin de l'exercice comptable, une **régularisation** de charges courantes est alors réalisée par le syndic après l'approbation des comptes lors de l'assemblée générale. Il s'agit d'établir la différence entre les dépenses engagées durant l'année et le budget prévisionnel provisionné.

Le syndicat des copropriétaires doit également mettre en place un **fonds de travaux** lorsque la copropriété a plus de 5 ans. La cotisation annuelle au fonds de travaux ne peut être inférieure à 5 % du budget prévisionnel de charges courantes. Ce fonds aura vocation à financer des travaux de conservation ou d'amélioration sur la copropriété.

Il peut également être voté en assemblée générale des **budgets de charges exceptionnelles** (travaux exceptionnels, gros travaux de réhabilitation...) selon un échéancier d'appels de fonds de charges exceptionnelles défini par le syndicat des copropriétaires.

QUELQUES EXEMPLES DE DÉPENSES COURANTES



HAPPLYCOPRO

Votre espace en ligne

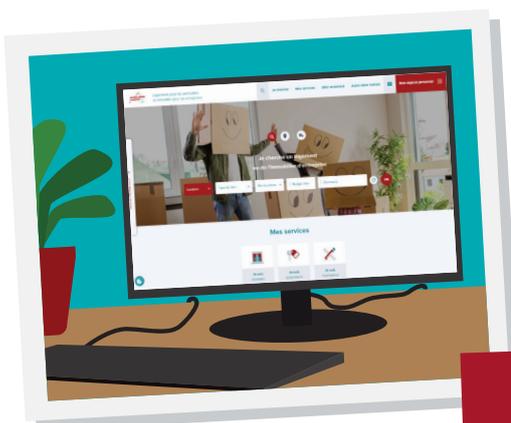
FACILITEZ VOS DÉMARCHES AVEC VOTRE SYNDIC SOLIDAIRE

- **Consultez** votre compte propriétaire et les mises à jour de ses informations
- **Réglez** votre appel de fonds en ligne
- **Accédez** à tous les documents réglementaires de votre copropriété

Un service accessible **24h/24** et **7j/7**
depuis votre ordinateur, votre tablette
ou votre smartphone.



COMMENT ACCÉDER À VOTRE ESPACE COPROPRIÉTAIRE ?



Rendez-vous sur le site internet d'Alpes Isère Habitat www.alpeshabitat.fr et cliquez sur *Je suis copropriétaire* (au milieu de l'écran, sous le bandeau).

Ou

Accédez directement à votre espace en tapant l'adresse dans votre navigateur : happlycopro.alpeshabitat.app



! Munissez-vous de votre **référence client** qui sera votre identifiant (disponible sur votre appel de fonds).

COMMENT CRÉER VOTRE ESPACE COPROPRIÉTAIRE ?

ÉTAPE 1

Je saisis mes informations

- J'indique ma **référence client** relevée sur mon appel de fonds
- Je renseigne **mon mot de passe**

* Si vous ne parvenez pas à créer votre compte, contactez-nous : syndic@alpeshabitat.fr

ÉTAPE 2

J'active mon compte

- J'indique une adresse e-mail valide et je choisis un mot de passe
- Je reçois un e-mail de confirmation (je pense à vérifier mes e-mails indésirables)
- Pour activer mon compte, je clique sur le lien contenu dans l'e-mail

ÉTAPE 3

Je profite des services offerts par mon espace copropriétaire !

→ **Flashez-moi**



Lexique

APPEL DE FONDS DE CHARGES COURANTES

Ce sont les sommes appelées par le syndic aux copropriétaires dans le respect du budget prévisionnel pour financer les dépenses liées au fonctionnement de la copropriété.

APPEL DE FONDS DE CHARGES EXCEPTIONNELLES

Ce sont les sommes appelées par le syndic aux copropriétaires à la suite d'un vote en assemblée générale de budget de charges exceptionnelles (gros travaux, travaux exceptionnels...).

APPEL DE FONDS DE TRAVAUX

Ce sont les sommes appelées par le syndic aux copropriétaires pour les copropriétés de plus de 5 ans dans un minimum de 5 % du budget prévisionnel des charges courantes afin de constituer une réserve en vue de futurs travaux de conservation ou d'amélioration.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Réunion annuelle dite ordinaire qui réunit l'ensemble des copropriétaires au cours de laquelle sont prises les décisions nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété. Une assemblée générale extraordinaire peut être réunie pour prendre une décision urgente et exceptionnelle qui n'avait pas pu être traitée lors de l'assemblée générale ordinaire.

BUDGET PRÉVISIONNEL DE CHARGES COURANTES

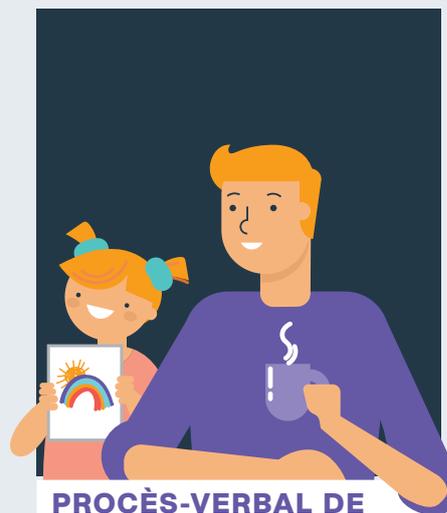
C'est le budget annuel estimé qui est voté en assemblée générale permettant de couvrir l'ensemble des dépenses de la copropriété toute au long de l'année.

CLÉ DE RÉPARTITION

Pour déterminer le montant des charges dû par chacun des copropriétaires, il faut se référer aux clés de répartition définies dans le règlement de copropriété en fonction des tantièmes et millièmes détenus par chaque lot.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'état descriptif de division (EDD) est un document obligatoire qui détermine tous les lots de la copropriété avec la partie privative et la quote-part de parties communes associée, exprimée en tantièmes. Chaque lot est numéroté pour être identifié plus facilement. Il mentionne également la description et la situation du lot dans l'immeuble (bâtiment, étage, etc.) ainsi que sa consistance (type de logement par exemple).



PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

À l'issue de l'assemblée générale, un procès-verbal est rédigé. Il s'agit d'un compte-rendu qui résume toutes les décisions prises pendant cette réunion de copropriétaires. Sa vocation n'est pas de rendre compte de l'intégralité des propos tenus pendant l'assemblée générale mais uniquement de résumer les débats et de notifier les résultats des votes de chaque résolution inscrite à l'ordre du jour.

QUOTE-PART

La quote-part de copropriété représente l'ensemble des surfaces, services et équipements communs d'un bien immobilier attribué à chaque propriétaire. On la retrouve bien souvent sous le nom de "tantième" dans l'état de division des parts, annexé au règlement intérieur de chaque propriété.

TANTIÈME

Le tantième est le pourcentage de propriété dont dispose chaque copropriétaire sur les parties communes. Cette quote-part est généralement chiffrée en millièmes dans le règlement de copropriété.

Foire aux questions

Je souhaite **porter une résolution au vote lors de l'assemblée générale**, comment procéder ?

Vous devez demander au syndic **l'inscription d'un sujet à l'ordre du jour** de la prochaine assemblée générale. Cela peut être fait tout au long de l'année mais impérativement avant l'envoi de la convocation. Elle doit être accompagnée de l'ensemble des documents nécessaires à l'examen de votre demande (devis, photos, plans...).

Je souhaite **réaliser des travaux dans mon logement (pose de climatisation, de store-banne, remplacement de fenêtres, isolation par l'extérieur...), dois-je demander l'autorisation ?**

Les travaux à l'intérieur des parties privatives **ne sont pas soumis à l'autorisation préalable** du syndicat des copropriétaires, **à l'exception :**

- des remplacements de fenêtres, volets, stores... ;
- de l'ouverture ou la modification de murs porteurs, ou gaines techniques considérées comme parties communes ;
- de l'installation d'une climatisation, de store-banne, de brises-voies... ;
- du remplacement de radiateurs si le chauffage est collectif ;
- de la fermeture d'un balcon ou d'une loggia.

Ces travaux doivent être soumis à l'approbation du syndicat des copropriétaires par un vote en assemblée générale. Afin de présenter cette autorisation préalable de travaux, il faudra transmettre au syndic une description complète des travaux (devis, photos, plans, visuels...), avant que l'assemblée générale soit convoquée.

J'ai reçu mes charges **mais je ne peux pas les payer à cause d'un imprévu, que dois-je faire ?**

La première chose à faire est de **contacter votre syndic** afin d'échanger avec votre correspondant et ainsi éviter un contentieux.



Des travaux ont été votés en assemblée générale **alors que je ne suis pas d'accord, que puis-je faire ?**

Une résolution approuvée en assemblée générale s'impose à tous les copropriétaires. Néanmoins, en dernier recours vous avez la possibilité de **contester une décision à la condition d'être copropriétaire défaillant** (absent et non représenté en assemblée générale) ou opposant (ayant voté contre une décision d'assemblée générale).

Pour contester une décision, vous devez faire un **recours auprès du tribunal** du lieu de situation de la résidence dans un délai de 2 mois à partir de la notification du Procès-Verbal.

Vous devez prendre un avocat. Votre recours auprès du tribunal doit être dirigé contre le syndicat de copropriétaires représenté par le syndic. En revanche, si le tribunal vous donne tort, vous pouvez être condamné à payer des dommages et intérêts pour recours abusif.

J'ai acheté mon appartement **en cours d'année, qu'en est-il de la régularisation de charges ?**

C'est à la personne propriétaire **au moment de l'approbation des comptes** en assemblée générale de régler la régularisation de charges ou de bénéficier de la régularisation en sa faveur.

Que faire **si je ne peux pas assister à l'assemblée générale ?**

Vous pouvez opter pour le **vote par correspondance** ou **donner votre pouvoir** à un autre copropriétaire ou mandataire qui votera en votre nom.

Vous avez une question ?



Contactez-nous par e-mail :
syndic@alpeshabitat.fr



Depuis votre **espace copropriétaire**,
accédez à tous vos documents



Si vous souhaitez contacter votre syndic
par téléphone : **04 76 20 50 50**
(du lundi au vendredi 9h-12h30 / 13h30-17h)



Vous bénéficiez d'un **service d'urgence**,
accessible 7j/7 et les jours fériés.
Pour les problèmes techniques urgents
concernant les parties communes, en dehors
des heures d'ouverture de votre syndic,
contactez le **0 820 86 39 88***

** 0,12 cts la minute + prix d'un appel local suivant opérateur*



→ GRENOBLE

21 Avenue de Constantine
CS 32549
38035 GRENOBLE CEDEX 2

→ **syndic@alpeshabitat.fr - alpeshabitat.fr**

Titulaire de la Carte Professionnelle mention Syndic n°CPI38012023000000013,
déliurée le 14 mars 2023 par la CCI de Grenoble

→ VILLEFONTAINE

37C Rue Emile Zola
38090 VILLEFONTAINE