

Bien vivre dans sa COPROPRIÉTÉ



© Lionel Pagès

LIVRET D'ACCUEIL DES COPROPRIÉTAIRES

www.cergy.fr



villedecergy

Cergy compte plus de 220 copropriétés. Ce système de gestion immobilière étant un art difficile, nous mettons à votre disposition ce document, qui rappelle le fonctionnement d'une copropriété et les droits et devoirs des copropriétaires.

Précurseur en la matière, la Ville de Cergy, en plus de ce livret, vous accompagne dans la gestion de vos biens en proposant notamment des fonds d'aide en faveur de l'amélioration du patrimoine, mais aussi un service dédié aux copropriétés et ASL, des formations gratuites, des ateliers d'échange...



Jean-Paul JEANDON

Maire de Cergy,
Président de la Communauté
d'agglomération
de Cergy-Pontoise



Florian COUASNON

Conseiller municipal délégué
aux relations avec les ASL
et les copropriétés

QUE SIGNIFIE « COPROPRIÉTAIRE » ?

En achetant un appartement dans un immeuble collectif, je suis devenu **un copropriétaire**, je suis donc :

- **propriétaire de parties privatives** de mon immeuble (mon appartement, mon garage) **et**
 - **propriétaire de parties communes** de l'immeuble (c'est-à-dire des biens communs à l'ensemble des propriétaires comme le hall, la toiture, les façades...).
- « Copropriétaire » signifie que je suis devenu membre d'une collectivité de personnes appelée **« le syndicat de copropriété »**, qui comprend donc l'ensemble des copropriétaires. •

LE RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ?

Le règlement de copropriété, fourni par mon notaire, définit toutes les règles de fonctionnement et de gestion de mon immeuble, ainsi que mes droits et mes obligations.

Ce règlement m'informe sur :

- les conditions de jouissance des parties privatives dont j'assume seul la responsabilité de l'entretien.
- les conditions de jouissance des parties communes.
- la répartition des charges entre propriétaires et le mode de calcul de la quote-part de chacun.
- les règles relatives à l'administration des parties communes et à la gestion de l'immeuble (conditions de fonctionnement du Conseil syndical, déroulement de l'assemblée générale, pouvoirs du syndic) •

BIEN VIVRE ENSEMBLE DANS MA RÉSIDENCE

Pour garantir la tranquillité de tous et la bonne tenue de l'immeuble, il est important de respecter :

- les parties communes et les équipements de l'immeuble
- la tranquillité du voisinage
- la propreté des locaux communs et particuliers
- les règles de tri sélectif et de dépôts des déchets (collecte des encombrants, borne d'apport volontaire enterrée).



ATTENTION

Il est interdit de déposer des déchets à côté des bornes. **Les sacs d'ordures ménagères ne doivent pas dépasser les 50 litres.** Les encombrants doivent être stockés dans les locaux encombrants de votre immeuble en attendant le jour de collecte.

PLUS D'INFORMATIONS

La Ville de Cergy organise régulièrement des ateliers d'échanges pour les copropriétaires (calendrier mis à jour sur www.cergy.fr). Inscription gratuite.

Courriel : formation.coproASL@cergy.fr

CONTACTS UTILES

Pour plus d'informations sur les modalités de fonctionnement d'une copropriété, sur les droits et les devoirs en tant que copropriétaire, ou pour aider à résoudre des difficultés au sein d'une copropriété, contacter :

L'Adil 95 (Agence d'Information sur le logement du Val-d'Oise)
Maison de l'habitat, rue des Châteaux Saint-Sylvère - bâtiment
G - 95 000 Cergy — Tél. : 08 20 16 95 95 — site : Adil95.org



> Quartier des Hauts-de-Cergy

LE FONCTIONNEMENT D'UNE COPROPRIÉTÉ

Pour être correctement entretenue, gérée et assurée, ma copropriété dispose d'un :

- **budget annuel voté en assemblée générale (AG)**
- **compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires**
- **fonds de travaux obligatoire d'un montant au moins égal à 5 % du budget prévisionnel.**

C'est pourquoi je dois payer des charges de copropriété dont le budget prévisionnel est voté en assemblée générale.

Assister à l'AG de ma copropriété est primordial pour débattre et voter le budget et donc les dépenses qui m'obligent, c'est-à-dire mes charges.

Le syndic m'adresse dans les semaines qui suivent l'AG et au plus tard dans les 2 mois*, le Procès-Verbal répertoriant les décisions prises par l'AG.

A compter de sa réception, je dispose d'un délai de 2 mois pour contester. Pour cela, je dois prendre un avocat chargé d'assigner non pas le syndic mais le syndicat des copropriétaires en justice.

Si je ne peux pas assister à l'AG, **je dois donner mon pouvoir, joint lors de la convocation par le syndic.** •

* Ramené à 1 mois par la loi ALUR.

SCHÉMA DE FONCTIONNEMENT D'UNE COPROPRIÉTÉ

CONSEIL SYNDICAL

Il est constitué lors d'une assemblée générale (AG) par les membres issus des copropriétaires.

- Il veille au respect du règlement de copropriété
- Il désigne un président

ASSISTE
ET CONTRÔLE

INFORME

ÉLIT

REND
COMPTE
ET DONNE
SON AVIS

PARTICIPE
PAR VOTE

LE SYNDIC

Il peut être professionnel ou bénévole. Il est désigné lors d'une AG.

- Il administre et entretient l'immeuble
- Il représente le syndicat devant la justice

EXÉCUTE
LES DÉCISIONS
DE L'AG

CONVOQUE
ET PARTICIPE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Instance de décision convoquée par le syndic. L'ordre du jour de l'AG (entretien, rénovation des parties communes et équipements) est établi par le syndic avec l'aide du conseil syndical.

JE SUIS COPROPRIÉTAIRE, J'AI DES DROITS

(loi du 10 juillet 1965 sur les copropriétés)

En règle générale, les parties privatives m'appartiennent exclusivement et sont sous ma responsabilité ; je peux les utiliser à ma guise sous réserve de respecter le règlement de copropriété. Le statut de copropriétaire me donne le droit de me prononcer par un vote en assemblée générale sur toutes les décisions inhérentes à la vie de la résidence. •



> Quartier des Bords d'Oise

JE SUIS COPROPRIÉTAIRE, J'AI DES DEVOIRS

Je dois respecter les règles prescrites dans mon règlement de copropriété.

Je dois honorer les charges appelées chaque trimestre par le syndic, après approbation des comptes par le syndicat en Assemblée générale (AG).

Attention, si les comptes et le budget prévisionnel sont approuvés en assemblée, je ne peux pas contester les appels de charges.

Si un copropriétaire ne paie pas ses charges :

- les autres copropriétaires sont amenés à avancer les sommes nécessaires,
- son appartement peut être saisi et vendu. •