

COPROPRIÉTAIRES

Les documents de la copropriété

Quels sont les documents obligatoires ?

À quoi servent-ils ?



Les documents de la copropriété permettent de connaître la situation générale de l'immeuble (*description, budget annuel, état d'entretien...*) et de s'informer sur les règles applicables à la copropriété en cas de projet de travaux dans son logement ou sur les parties et équipements communs.

Ces documents sont détenus par le syndic et mis à la disposition de tout copropriétaire.

LES DOCUMENTS SUR L'ORGANISATION ET LE FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

Le règlement de copropriété et l'État descriptif de division (EDD) sont établis au moment de la création de la copropriété (*construction de l'immeuble, division en lots*). Ils sont publiés au service de la publicité foncière, tout comme leurs modifications ultérieures (*cf. « Le règlement de copropriété »*).

Le règlement de copropriété détermine :

- **les parties privatives** (*appartement, cave, parking...*) et **les parties communes de l'immeuble** (*toiture, murs porteurs...*);
- **la destination de ces parties** (*habitation, usage professionnel ou commercial*) et **leurs conditions d'utilisation** (*interdiction d'exercer certaines activités commerciales ou professionnelles...*);
- **les règles d'administration de la copropriété** (*fonctionnement du conseil syndical, de l'assemblée générale...*);
- **les catégories de charges** (*générales et spéciales*).

L'EDD précise, pour chaque lot de la copropriété, son numéro d'identification, sa description et sa situation (*nombre de pièces, 2^{ème} étage gauche...*). Il peut être intégré ou annexé au règlement de copropriété.

L'EDD fixe la quote-part des parties communes de chaque lot (exprimée en millièmes ou en tantièmes). Il détermine la répartition des charges ainsi que le nombre de voix dont chaque copropriétaire dispose en Assemblée générale (AG) (*cf. « L'assemblée générale de copropriété »*).

LES DOCUMENTS FINANCIERS ET COMPTABLES

- **L'état financier et le compte de gestion général** de la copropriété présentent de manière synthétique l'état de la trésorerie de la copropriété, le montant de ses créances, dettes, charges et recettes. Ces documents comptables doivent être conformes à un modèle type.
- **Le budget de la copropriété** comporte les dépenses courantes et les travaux d'entretien. Il est établi de manière prévisionnelle par le syndic avec l'appui du conseil syndical pour l'année à venir. Ce budget est notifié aux copropriétaires avec le comparatif du dernier budget prévisionnel en vue de son adoption en AG. Le budget est définitivement approuvé après l'exercice comptable. La présentation du budget prévisionnel et du budget définitif doivent être conformes à un modèle type.
- **L'état daté** est un document établi par le syndic à l'occasion de la vente d'un lot de copropriété. Il comporte les informations financières sur le lot cédé (*les sommes restant dues par le vendeur et celles qui lui sont dues par la copropriété, les montants des impayés...*).

LES DOCUMENTS TECHNIQUES

- **Le carnet d'entretien**
Ce document répertorie les informations techniques sur la maintenance et les travaux effectués dans l'immeuble. Il mentionne l'adresse de l'immeuble, le nom du syndic, les références des contrats d'assurance avec leur date d'échéance. Il précise également l'année de réalisation de travaux importants (*réfection de la toiture, remplacement de la chaudière ou de l'ascenseur...*). Le carnet d'entretien est établi et actualisé par le syndic. Il est mis à disposition des copropriétaires et remis aux acquéreurs de lots de copropriété (*cf. « L'achat un logement en copropriété »*).
- **Les diagnostics et audits énergétiques**
En plus des diagnostics réalisés sur le logement lors de sa vente ou de sa location (*constat de risque d'exposition au plomb, diagnostic amiante, état relatif à l'installation intérieure de gaz ou d'électricité...*), certains diagnostics sont obligatoires lorsque la copropriété est équipée d'un chauffage ou d'une climatisation collectifs. Ces documents donnent des informations sur la consommation énergétique du logement

et de la copropriété pour inciter les propriétaires à envisager d'éventuels travaux pour la réduire. Un Diagnostic de performance énergétique (DPE) ou un audit doit être réalisé, selon les caractéristiques de la copropriété.

- **Le Diagnostic de performance énergétique (DPE)**

Il concerne les copropriétés de moins de 50 lots équipées d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement. Il donne une estimation de la performance énergétique d'un logement, basée sur sa consommation et son taux d'émission de gaz à effet de serre.

- **L'audit énergétique**

Il concerne les copropriétés de plus de 50 lots construites avant le 1^{er} juin 2001 et équipées d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement. Il donne une estimation de la performance énergétique et du taux d'émission de gaz à effet de serre des logements et de la copropriété. Il comporte également des préconisations pour améliorer la performance et la gestion des équipements privatifs et communs, des recommandations pour inciter les occupants à développer des comportements énergétiquement sobres et des propositions de travaux améliorant la performance énergétique du bâtiment.

LES DOCUMENTS PÉRIODIQUES

- **L'appel des charges** : il comporte le montant de la provision et des éventuels appels de fonds pour travaux et avances. Les charges sont appelées en fonction de la périodicité décidée par l'AG, en général chaque trimestre.

- **La convocation à l'AG** : il comporte l'ordre du jour et les pièces justificatives obligatoires (cf. «*L'assemblée générale de copropriété*»). Une fois par an, les copropriétaires sont convoqués en AG et si nécessaire à des AG extraordinaires.

- **Le procès-verbal de l'AG** : il est tenu sur un registre spécial par le syndic et adressé aux copropriétaires absents et non représentés et ceux ayant voté contre un ou plusieurs points de l'ordre du jour.

BON À SAVOIR

De nouvelles informations sont à la disposition des copropriétaires :

- **Le Diagnostic technique global (DTG)¹** renseigne les copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et leur permet d'envisager d'éventuels travaux. Il comporte la liste et le coût des travaux nécessaires au cours des dix prochaines années afin d'organiser leur réalisation. Les copropriétaires décident en AG de faire réaliser un DTG pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation. Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans doit également être précédée d'un DTG ;
- **La fiche synthétique²** est réalisée par le syndic et regroupe les données financières et techniques essentielles à la copropriété. Elle est mise à disposition des copropriétaires (*notamment, lors de la vente d'un lot de copropriété*) ;
- **Le Registre national des copropriétés² (RNC)** regroupe les informations financières et techniques essentielles de chaque copropriété (*nombre de lots, nom du syndic...*) et comporte certains documents (*carnet d'entretien, DTG, audit énergétique, DPE*). Cette démarche ainsi que les mises à jour sont réalisées par le syndic.

L'inscription au RNC permet d'obtenir un numéro nécessaire à la vente des lots et à l'obtention de subventions publiques (*cf. « Immatriculation des copropriétés »*).

1 - Depuis le 1^{er} janvier 2017

2 - Pour toutes les copropriétés avant le 31 décembre 2018.

Mars 2018



en savoir
+

Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires. Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la !

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers. Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

Pour contacter votre ADIL

0 820 167 500

Service 0,06 €/min
+ prix appel

| www.anil.org