COMPTE-RENDU REUNION COPRO

CHAMPS LIBRES

Mercredi 30 octobre 2019 – bureaux GHT

*Présents : Célia (GHT) et Chantal (Atlantique Habitation), Agéis géomètres (Julien Houssais et Pierre XXX), syndic provisoire (M. Maillé), Marie-George FERRON (directrice agence Atlantique Habitation), Anne-Marie, Pauline et Angélique.*

**BUT :**

1. Définir comment gérer les locaux dans le règlement de copro
2. Répartir les places de parking propriétaires/locataires

**REGLEMENT DE COPRO**

**Généralités :**

Le règlement de copropriété (RC) comprend en fait 2 parties :

* Etat descriptif de division (EDD) qui divise la copropriété en lots
* Le règlement de copropriété qui définit les règles d’usage de tous les lots de la copropriété.

En cas de litige, il prévaut sur le règlement intérieur (les géomètres conseillent que le RI se rapproche au maximum du RC)

Le RC est un document officiel, établi par un géomètre, puis publié par un notaire. Toute modification du RC entraîne un coût : 2500/3000€ de frais de notaires (Atlantique Habitation pas très ouvert aux modifications).

En plus du RC, les copropriétaires peuvent définir un règlement intérieur (RI) qui vient compléter les informations aux copropriétaires et aux locataires. Le géomètre préconise que le RC et le RI soit assez proche (mais c’est discutable – on peut aussi considérer qu’on limite le RC à interdire les usages qu’on ne veut absolument pas, et que le RI est utilisé pour tout le reste). Sur l’articulation RC/RI, le géomètre nous demande de lui dire ce que nous voulons mettre dans notre RI, et il fera en sorte que cela soit cohérent avec le RC (ce qui veut dire qu’on doit travailler les 2 en //)

L’objectif est de terminer le RI et le RC pour le printemps 2020.

**Définitions**

Le “syndicat des copropriétaires” est l’ensemble des copropriétaires.

Le “Syndic” est le représentant légal du syndicat des copropriétaires. Le Syndic est là pour mettre en œuvre les décisions prises par le syndicat des copropriétaires pendant les AG, et vérifier que les obligations légales de la copropriété sont respectées

**Choix du “syndic”**

Le syndic peut être assuré par :

* Un syndic professionnel, payé
* Un syndic bénévole (certains copropriétaires qui acceptent de prendre cette responsabilité (et ont le temps…))

AH et les géomètres déconseillent un syndic bénévole, en particulier au début d’une copropriété (manque d’expérience).

Dans tous les cas, un syndic provisoire est désigné (par le promoteur) pour assurer les premières tâches. Pour notre projet, le syndic provisoire sera Atlantique Habitation Syndic. Pour le syndic définitif, ce sera aux copropriétaires de choisir lors de la 1re AG de la copro\* : plusieurs syndic sont proposés au vote (à nous d’en proposer). Atlantique Habitation propose et vote systématiquement pour AH Syndic.

(*\*on a oublié de demander à quel moment interviendra la 1re AG de la copro)*

Intérêt de travailler avec AH syndic :

* honoraires raisonnables (dans les tarifs habituels pour un syndic)
* AH syndic a des marchés négociés avec des prestataires pour toutes les copros qu’ils gèrent (et ils en ont bcp) donc on peut avoir des tarifs avantageux pour ce qui est des travaux, de la maintenance, de la gestion des poubelles ou des espaces verts. (ce qui n’empêche en aucun cas aux copropriétaires de proposer d’autres prestataires s’il le souhaite et de soumettre la décision au vote).

**PLACES DE PARKING**

* Les différences de tantièmes observées sont dues à des différences légères de tailles et au fait que la place soit oui ou non couverte.
* Atlantique Habitation avait prévu que les places des locataires ne seaient pas couvertes mais pas objection si c’est le cas. AH accepte la proposition du groupe de prendre les places 1,2,3,16, 17 et 18 (donc 3 couvertes et 3 non-couvertes). Pour info, AH demandera un loyer supérieur à ses locataires pour une place couverte.
* Des stop-cars seront installés sur les places locataires
* La place n°10 (place PMR, visiteurs, sous carport) doit forcément appartenir à la copro, mais la copro pourrait décider de la louer à Anne-Marie (décision annuelle de l’AG, avec paiement d’un loyer). Cela semble compliqué. Célia voit si la place (non PMR) la plus proche du logement d’Anne-Marie pourrait être élargie.
* Si nous souhaitons transformer certaines places en garage à vélo grillagé, il faudra préciser dans RC que les places sont boxables

/!\ Il apparait que la proposition que nous avions pour l’attribution de nos places (distinguer le propriétaire “sur le papier” de l’usager “réel”) n’est pas possible : Les charges liées au carport (réparation, entretien) sont divisées seulement entre les propriétaires des places couvertes, qui auront donc plus de charges à payer que les autres. Nous discuterons en plénière des solutions alternatives (Célia nous a précisé qu’il n’y avait pas urgence, dès lors que la répartition avec AH était validée)

/!\ Un changement d’usage d’une ou plusieurs places de parking entrainera (normalement) une modifications du RC (et donc des frais de 2500-3000€). Donc si on veut « reconvertir » des places de parking en terrain de basket ou en bout de jardin, il faudra le faire “officieusement” (en étant sûrs qu’aucun copropriétaire ne fasse de problème). Le RC va préciser que les places de parking couvertes sont boxables (le propriétaire de la place peut – à ses frais – installer des parois pour avoir un espace fermé, NB : cela entraîne une modification de tantième). Cela nous permettrait de boxer une ou plusieurs places pour en faire un local vélo si besoin.

**GESTION DES ESPACES COMMUNS :**

Sont fermés par des clés (et non des badges programmables, comme évoqué à un moment). Il faudra donc gérer qui a la clé de quels espaces communs. Il a été évoqué la possibilité de mettre des boitiers de clés pour les communs (genre ça [lien](https://www.castorama.fr/coffre-a-cle-securise-masterlock-select-access-a-combinaison-programmable/3520190932297_CAFR.prd?rrec=true#icamp=recs)).

Si la copro loue une partie commune (par exemple le local jardin), le syndic doit faire une déclaration de TVA sur le loyer perçu et reverser la TVA à l’Etat. Le loyer donc être calculé en incluant la TVA.

Il faut peut-être prévoir une assurance pour les équipements des parties communes (le syndic assure les murs, mais quid des objets/meubles/électroménager ?).

Sur la création d’une association pour gérer l’usage de certaines parties communes : Pas d’opposition d’AH, ni du géomètre ou de AH Syndic.

* Mise en garde d’AH concernant la rotation plus importante chez les locataires, qui peut entraîner difficultés par rapport au versement des cotisations annuelles. Privilégier une cotisation trimestrielle.
* Les géomètres conseillent de créer une ASL (<https://www.illicopro.fr/association-syndicale-libre-asl>)
  + L’ASL permet de définir une cotisation différente par type de service rendu (on pourrait donc avoir une cotisation “buanderie“, une autre “salle commune“…)
  + Certains frais de l’ASL pourrait être facturé à AH (à revoir avec eux à l’occasion car je ne suis pas sûre d’avoir bien compris, mais cela pourrati signifier qu’AH prendrait en charge pour ses locataires l’accès à la buanderie commune par exemple)
  + Le montant de la cotisation reste à définir (GHT a demandé au syndic s’il pourrait nous aider à l’évaluer en fonction de son expérience. Il peut se renseigner sur le coût d’une buanderie commune car il en gère une dans un immeuble)

Local jardinage :

* Loué à Remi (au début, mais potentiellement à qqn d’autre un jour)
* Le montant du loyer (dont TVA) et de la provision pour charges (eau+élec) doivent être votés en AG
* Le loueur doit prendre une assurance (/!\ Interdiction de stocker des produits dangereux et/ou inflammables)

Les géomètres conseillent de créer un lot dédié privatif appartenant à la copro (facilite la location et si besoin la vente de ce local, un jour). Les géomètres revoient l’EDD en ce sens.

Salle commune :

* Si location à l’extérieur 🡺assurance
* Privatisation de la salle (décide-t-on d’une durée maximum ?) > si oui, à mettre dans le RC ou seulement dans le RI ?
* Préciser le nombre de pers maximum possible dans la salle (GHT vérifie avec architecte)
* Mettre des issues de secours + alarme ?

**REMARQUES ET CONCLUSION**

D’une façon générale, il nous est vivement conseillé de faire un RC assez restrictif pour se parer en cas de soucis. C’est dans ce sens qu’est rédigée la proposition actuelle. Important d’y réfléchir entre nous.

Pour le moment, beaucoup de questions restent en suspend et il nous faut travailler précisément sur les usages et règles souhaités pour les parties communes. La deadline pour la présentation du RC est le printemps. D’ici là, le cercle juridique devra probablement intensifier la cadence de ses réunions pour pouvoir soumettre des propositions claires au reste du groupe en AG.

Possibilité de travailler par thème et d’échanger avec les géomètres via Célia sans pb.