



Vous louez actuellement votre logement à Reims habitat dans une résidence en copropriété

La place du locataire au sein de la copropriété et les spécificités de la réglementation peuvent susciter des interrogations quant aux relations quotidiennes entre un locataire et son bailleur.

Ce guide a pour vocation à vous apporter des informations pratiques sur le fonctionnement d'une copropriété et à vous aider à mieux comprendre vos droits mais aussi vos devoirs de locataire au sein de votre résidence.

Qu'est-ce qu'une copropriété ?

La copropriété est l'organisation d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles dès lors qu'il y a plusieurs propriétaires dans le même immeuble. Dans votre résidence, Reims habitat est un copropriétaire parmi d'autres.

Dans la copropriété, on ne parle pas de propriétaires mais de copropriétaires car celui-ci est propriétaire d'un ou de plusieurs lots privatifs (le logement, la place de stationnement...) et d'une quote-part des parties communes de l'immeuble (sol, cour, voie d'accès, toiture, escaliers, couloirs,...), qu'on appelle tantième. Tout immeuble ainsi divisé est soumis au régime de la copropriété par la loi du 10/07/1965 réformée par la loi ALUR.

La composition d'un lot de copropriété

- Une partie privative : le logement et ses équipements (la cave, le parking...)
- Une quote-part de parties communes qui correspond à un pourcentage des parties communes : couloir, hall d'entrée, façades, toiture, espaces verts...

Les parties communes sont de deux sortes

- Si elles concernent tous les copropriétaires, ce sont les parties communes générales (le terrain de la copropriété, les espaces verts à l'exception des espaces privatifs, les compteurs généraux d'électricité, d'eau et de gaz).
- Si elles concernent seulement une partie des copropriétaires, ce sont les parties communes spéciales (l'ascenseur, boîtes aux lettres, portes, hall de chaque bâtiment...)



L'organisation de la copropriété

Le règlement de copropriété

C'est un document écrit s'imposant obligatoirement à tous les occupants de l'immeuble (copropriétaires comme locataires) qui comprend l'état descriptif de division de la copropriété, le règlement définissant les parties privatives et communes et fixant les règles organisant la vie en collectivité (droits et obligations des copropriétaires et locataires de la résidence et les règles de fonctionnement de la copropriété).

Le syndicat des copropriétaires

Le syndicat des copropriétaires est composé des copropriétaires de la résidence. Reims habitat en fait partie. Les copropriétaires se réunissent une fois par an lors de l'Assemblée Générale au cours de laquelle ils prennent toutes les décisions concernant les parties communes de la copropriété (travaux, équipements, modification du règlement de copropriété).

L'organisation de la copropriété

L'Assemblée Générale des copropriétaires

L'Assemblée Générale est l'organe d'expression du syndicat des copropriétaires car c'est pendant l'Assemblée Générale que se prennent les décisions s'imposant à tous, copropriétaires et locataires. Les décisions sont prises de manière collégiale par vote de l'ensemble des copropriétaires. L'Assemblée Générale vote le budget de la copropriété et approuve les comptes de l'année écoulée.

Reims habitat n'est donc pas seul décisionnaire de la politique de gestion du patrimoine en copropriété.

Le syndic

Le syndic est désigné par le syndicat des copropriétaires. La mission du syndic est d'exécuter les décisions prises en Assemblée Générale. Il administre la copropriété et gère l'entretien courant des parties communes selon les décisions prises par le syndicat des copropriétaires.

Votre interlocuteur reste Reims habitat en appelant le 03 26 61 79 79 pour vos réclamations ou interrogations.

Les deux types de copropriétés

La copropriété issue de la vente du patrimoine de Reims habitat :

Reims habitat décide de mettre en vente les logements d'une résidence pour favoriser l'accession à la propriété des locataires en place. Tous les logements demeurant en location représentent des lots de copropriété dont Reims habitat reste propriétaire.



Exemple :

Notre résidence St Joseph située au 333 Avenue de Laon, comprenant 165 logements a été mise en vente en 2019. Les premières ventes ont été effectives en octobre de la même année.

À tout moment, vous pouvez décider d'acheter votre logement. Pour cela, vous pouvez contacter Immocoop au 03 26 97 67 37.



La copropriété issue de l'acquisition de logements neufs auprès d'un promoteur privé :

Dans une résidence privée, Reims habitat achète des logements destinés à la location.

Ex : la résidence Green Parc à Reims. Dans cette résidence, Reims habitat a acheté 29 logements à un promoteur privé dans un immeuble comportant 55 appartements. Cette copropriété compte donc plusieurs copropriétaires : les copropriétaires privés + le copropriétaire Reims habitat qui possède 29 logements.

En tant que locataires de Reims habitat, vous êtes représentés dans la copropriété par Reims habitat.

Les locataires dans la copropriété

Le respect des règles de copropriété par les locataires

En complément du règlement intérieur des immeubles, le locataire doit respecter les dispositions du règlement de copropriété (à votre disposition sur simple demande auprès de Reims habitat) ainsi que les résolutions de l'Assemblée Générale. Reims habitat peut être amené à vous informer des décisions adoptées en Assemblée Générale si ces décisions ont un impact sur votre résidence et la gestion du bâtiment.

La gestion de vos demandes

Reims habitat est votre seul interlocuteur. Toutes vos demandes doivent être faites à Reims habitat qui fait le lien avec le syndic. Deux cas de figures se présentent :

- Si cette demande concerne les parties privatives, Reims habitat est le seul à pouvoir y répondre.
- Si cette demande concerne les parties communes, Reims habitat la transmet alors au syndic qui se charge de faire le nécessaire.



En dehors des heures d'ouverture de Reims habitat, le week-end et les jours fériés, en cas d'urgences (pannes de chauffage, d'ascenseur, fuite d'eau, incidents...), vous pouvez contacter le service d'astreinte téléphonique de Reims habitat au **03 26 61 79 79**

La régularisation des charges

Reims habitat effectuera la régularisation des charges mais sa date de réalisation sera différente de celle des locataires ne vivant pas en copropriété et cela pour plusieurs raisons :

- Dans une copropriété, les dépenses peuvent ne plus être comptabilisées en année civile (du 1^{er} janvier au 31 décembre) comme c'est le cas dans la comptabilité de Reims habitat mais elles suivent le calendrier comptable de chaque copropriété (du 1^{er} octobre au 30 septembre par exemple). La durée est toujours de 12 mois.
- Dans une copropriété, les comptes sont approuvés par l'ensemble des copropriétaires en Assemblée Générale annuelle. Cette Assemblée Générale a lieu au cours des 6 mois suivant la fin de l'année comptable correspondante. **C'est uniquement après cette approbation des comptes en Assemblée Générale que la régularisation des charges peut être réalisée et envoyée à chaque occupant des logements.**

Comment se calcule votre part ?

Dans une copropriété, les charges sont réparties entre les locataires au prorata des tantièmes du logement équivalent à sa surface dans le règlement de copropriété. Cela permet de déterminer votre quote-part de charges par rapport à la surface de l'immeuble.

Pour en savoir plus...

Scannez ce QR Code pour visionner une vidéo vous expliquant les postes de charges locatives, réglementées par décret.





Reims 
habitat 
ACTEUR DU TERRITOIRE

71 Avenue d'Épernay 51100 Reims
Téléphone : 03 26 61 79 79

Téléchargez l'application
Sésame et profitez de
votre espace client
7j/7 et 24h/24



 www.reims-habitat.fr

Retrouvez Reims habitat sur les réseaux sociaux :

